

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	37
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	82
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	84
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	85
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2022</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	105.774.820
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>105.774.820</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	1.198.209	1.045.263
1.01	Ativo Circulante	162.671	201.964
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	150.550	188.074
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	120.510	50.349
1.01.01.02	Caixa Restrito	30.040	28.094
1.01.01.03	Aplicações Financeiras	0	109.631
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.567	7.170
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.567	7.170
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.554	6.720
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	130	206
1.01.08.01.01	Adiantamentos	130	206
1.01.08.03	Outros	3.424	6.514
1.01.08.03.01	Outros Ativos	3.424	6.514
1.02	Ativo Não Circulante	1.035.538	843.299
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	683.521	570.458
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	663.523	544.984
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	663.523	544.984
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.998	25.474
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	19.998	25.474
1.02.02	Investimentos	330.850	255.544
1.02.02.01	Participações Societárias	330.850	255.544
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	330.850	255.544
1.02.03	Imobilizado	11.589	10.437
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	11.589	10.437
1.02.03.01.01	Imobilizado	11.589	10.437
1.02.04	Intangível	9.578	6.860
1.02.04.01	Intangíveis	9.578	6.860
1.02.04.01.02	Intangível	9.578	6.860

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	1.198.209	1.045.263
2.01	Passivo Circulante	71.648	43.108
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.493	7.852
2.01.01.01	Obrigações Sociais	6.493	7.852
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	6.493	7.852
2.01.02	Fornecedores	923	2.432
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	923	2.432
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	500	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	500	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	500	0
2.01.05	Outras Obrigações	37.459	18.751
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	16.946	9.943
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	16.946	9.943
2.01.05.02	Outros	20.513	8.808
2.01.05.02.04	Outros Passivos	275	502
2.01.05.02.05	Arrendamento Mercantil	487	1.033
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	5.386	7.273
2.01.05.02.07	Operação SWAP	14.365	0
2.01.06	Provisões	26.273	14.073
2.01.06.02	Outras Provisões	26.273	14.073
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	26.273	14.073
2.02	Passivo Não Circulante	141.567	14.345
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	129.057	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	129.057	0
2.02.02	Outras Obrigações	4.466	6.333
2.02.02.02	Outros	4.466	6.333
2.02.02.02.03	Arrendamento Mercantil	1.014	1.237
2.02.02.02.04	Outros débitos com terceiros	3.452	5.096
2.02.04	Provisões	8.044	8.012
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.044	8.012
2.02.04.01.05	Provisões para demandas judiciais	8.044	8.012
2.03	Patrimônio Líquido	984.994	987.810
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.02	Reservas de Capital	15.151	12.426
2.03.02.07	Reserva de Capital	15.151	12.426
2.03.04	Reservas de Lucros	10.350	15.891
2.03.04.10	Reserva de Lucros	10.350	15.891

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	9.010	21.526	17.083	14.187
3.04.01	Despesas com Vendas	-595	-2.167	-456	-722
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.728	-38.529	-17.322	-32.636
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	666	3.530	263	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-219	-4.216	-4.299
3.04.05.01	Apropriação Mais Valia	0	-219	-4.216	-4.216
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	0	0	0	-83
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	28.667	58.911	38.814	51.844
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	9.010	21.526	17.083	14.187
3.06	Resultado Financeiro	-4.266	-9.376	3.318	-5.730
3.06.01	Receitas Financeiras	6.026	10.216	4.907	8.406
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.292	-19.592	-1.589	-14.136
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	4.744	12.150	20.401	8.457
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.744	12.150	20.401	8.457
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	4.744	12.150	20.401	8.457
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,05312	0,13024	0,20056	0,09005
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,05312	0,13024	0,20056	0,09005

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	4.744	12.150	20.401	8.457
4.03	Resultado Abrangente do Período	4.744	12.150	20.401	8.457

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-37.466	-33.002
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-28.167	-26.330
6.01.01.01	Lucro/(Prejuízo) Líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	12.150	8.457
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	2.225	1.431
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	-58.911	-51.844
6.01.01.09	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	-2.220	0
6.01.01.10	Provisão para demandas judiciais	32	124
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre financiamentos	188	112
6.01.01.12	Operação swap	19.005	13.687
6.01.01.13	Outras resultados em investimentos	-3.616	433
6.01.01.16	Perda de investimentos	0	-5.425
6.01.01.17	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	36	87
6.01.01.18	Encargos financeiros capitalizados	0	22
6.01.01.19	Plano de opções de ações	2.725	2.370
6.01.01.20	Amortização de mais-valia	219	4.216
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.299	-6.672
6.01.02.03	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-1.397	-1.673
6.01.02.04	(Aumento) redução em adiantamentos	76	12
6.01.02.05	(Aumento) redução em Outros ativos	-1.547	3.245
6.01.02.06	Aumento (redução) em Fornecedores	-1.510	324
6.01.02.07	Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	-1.359	-1.780
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outros passivos	-261	-6.375
6.01.02.14	Juros pagos sobre empréstimos	-3.301	-425
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	112.366	315.279
6.02.01	Aplicações em caixa restrito e títulos e valores mobiliários	-1.344	0
6.02.02	Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	4.874	425
6.02.03	Aplicação Financeira	-840	-78.200
6.02.04	Integralização de capital nos investimentos	-10.733	0
6.02.05	Aquisição/venda de investimentos	-1.622	0
6.02.06	Movimentação líquida dos custos do Imobilizado e Intangível	-6.096	-3.715
6.02.08	Dividendos recebidos de investidas	15.436	17.108
6.02.10	Resgate de aplicação financeira	112.691	379.661
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-4.739	-230.411
6.03.01	Amortização de empréstimos	0	-3.341
6.03.02	Aumento do capital Social, líquidos dos gastos com emissão de ações	0	-606
6.03.03	Ingressos de empréstimos	130.000	0
6.03.04	Dividendos distribuídos	-17.691	-47.289
6.03.05	Partes relacionadas	-111.536	-176.527
6.03.06	Repasse para terceiros (SCPs)	-3.493	-1.933
6.03.08	Amortização de Arrendamento mercantil	-768	-715
6.03.09	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-1.251	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	70.161	51.866
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	50.349	99.831
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	120.510	151.697

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.725	-10.661	-7.030	0	-14.966
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.661	0	0	-10.661
5.04.08	Dividendos intercalares distribuídos	0	0	0	-7.030	0	-7.030
5.04.09	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.725	0	0	0	2.725
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	12.150	0	12.150
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	12.150	0	12.150
5.07	Saldos Finais	959.493	15.151	5.230	5.120	0	984.994

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.815	0	0	-35.815
5.04.06	Dividendos	0	0	-35.815	0	0	-35.815
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.457	0	8.457
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.457	0	8.457
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	2.370	0	0	0	2.370
5.06.01	Constituição de Reservas	0	2.370	0	0	0	2.370
5.07	Saldos Finais	959.493	9.492	4.014	8.457	0	981.456

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.303	-1.597
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.303	-1.597
7.03	Valor Adicionado Bruto	-11.303	-1.597
7.04	Retenções	-2.225	-1.431
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.225	-1.431
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-13.528	-3.028
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	53.103	41.432
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	59.428	51.844
7.06.02	Receitas Financeiras	-8.806	-5.281
7.06.03	Outros	2.481	-5.131
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	39.575	38.404
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	39.575	38.404
7.08.01	Pessoal	26.996	25.519
7.08.01.01	Remuneração Direta	21.276	22.209
7.08.01.04	Outros	5.720	3.310
7.08.01.04.01	Honorários da administração	4.080	2.370
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	-1.085	940
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	2.725	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	224	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	205	212
7.08.03.01	Juros	205	212
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	12.150	12.673
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	12.150	12.673

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	1.804.680	1.585.090
1.01	Ativo Circulante	1.291.271	1.214.894
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	228.892	143.619
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	198.852	115.525
1.01.01.02	Caixa Restrito	30.040	28.094
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	109.631
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	109.631
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	0	109.631
1.01.03	Contas a Receber	346.328	300.688
1.01.03.01	Clientes	346.328	300.688
1.01.03.01.01	Contas a Receber	346.328	300.688
1.01.04	Estoques	683.761	639.186
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	683.761	639.186
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.308	8.699
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.308	8.699
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	21.982	13.071
1.01.08.03	Outros	21.982	13.071
1.01.08.03.01	Adiantamentos	3.102	920
1.01.08.03.02	Outros ativos	18.880	9.907
1.01.08.03.03	Conta corrente de consórcio	0	2.244
1.02	Ativo Não Circulante	513.409	370.196
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	486.096	345.736
1.02.01.04	Contas a Receber	181.400	154.333
1.02.01.04.03	Contas a Receber	181.400	154.333
1.02.01.05	Estoques	275.308	164.225
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	275.308	164.225
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	9.390	1.704
1.02.01.09.04	Conta corrente de consórcio	0	1.704
1.02.01.09.05	Ativos com Partes Relacionadas	9.390	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	19.998	25.474
1.02.01.10.03	Caixa Restrito	19.998	25.474
1.02.02	Investimentos	3.283	3.170
1.02.02.01	Participações Societárias	3.283	3.170
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	3.283	3.170
1.02.03	Imobilizado	14.087	14.020
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	14.087	14.020
1.02.03.01.01	Imobilizado	14.087	14.020
1.02.04	Intangível	9.943	7.270
1.02.04.01	Intangíveis	9.943	7.270
1.02.04.01.02	Intangível	9.943	7.270

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	1.804.680	1.585.090
2.01	Passivo Circulante	378.978	371.544
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.615	13.920
2.01.01.01	Obrigações Sociais	15.615	13.920
2.01.01.01.01	Obrigações Trabalhistas e Tributárias	15.615	13.920
2.01.02	Fornecedores	38.684	35.284
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	38.684	35.284
2.01.03	Obrigações Fiscais	10.379	12.015
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.379	12.015
2.01.03.01.02	Impostos diferidos	10.379	12.015
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	81.353	89.954
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	81.353	89.954
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	81.353	89.954
2.01.05	Outras Obrigações	231.071	219.140
2.01.05.02	Outros	231.071	219.140
2.01.05.02.04	Arrendamento mercantil	1.196	1.942
2.01.05.02.05	Contas correntes de consórcios	35.427	31.529
2.01.05.02.06	Outros débitos com terceiros	8.955	11.444
2.01.05.02.07	Outros passivos	19.334	19.209
2.01.05.02.08	Adiantamento de Clientes	158.749	145.707
2.01.05.02.09	Contas a pagar por aquisição de terrenos	7.410	9.309
2.01.06	Provisões	1.876	1.231
2.01.06.02	Outras Provisões	1.876	1.231
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.876	1.231
2.02	Passivo Não Circulante	431.959	218.613
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	199.713	16.574
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	199.713	16.574
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	199.713	16.574
2.02.02	Outras Obrigações	213.190	187.269
2.02.02.02	Outros	213.190	187.269
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	165.295	124.224
2.02.02.02.04	Arrendamento Mercantil	2.325	2.854
2.02.02.02.05	Conta corrente de consórcios	7.808	21.418
2.02.02.02.07	Outros débitos com terceiros	16.678	18.445
2.02.02.02.08	Contas a pagar por aquisição de terrenos	21.084	20.328
2.02.03	Tributos Diferidos	6.513	3.009
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.513	3.009
2.02.04	Provisões	12.543	11.761
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.984	8.666
2.02.04.01.05	Provisão para demandas judiciais	8.984	8.666
2.02.04.02	Outras Provisões	3.559	3.095
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.559	3.095
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	993.743	994.933
2.03.01	Capital Social Realizado	959.493	959.493
2.03.04	Reservas de Lucros	25.501	28.317
2.03.04.01	Reserva Legal	15.151	12.426

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2.03.04.10	Reserva de Lucros	10.350	15.891
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	8.749	7.123

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	185.239	323.774	164.663	249.733
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-131.106	-222.442	-107.572	-165.248
3.03	Resultado Bruto	54.133	101.332	57.091	84.485
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-43.791	-76.755	-36.890	-65.894
3.04.01	Despesas com Vendas	-20.328	-33.521	-15.559	-26.556
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.736	-44.759	-19.844	-36.951
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	1.593	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-658	0	-1.487	-2.387
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-69	-68	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	10.342	24.577	20.201	18.591
3.06	Resultado Financeiro	-282	-3.193	4.090	-4.401
3.06.01	Receitas Financeiras	10.710	17.995	5.997	10.317
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.992	-21.188	-1.907	-14.718
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	10.060	21.384	24.291	14.190
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.441	-7.608	-3.077	-4.665
3.08.01	Corrente	-3.809	-6.704	-1.891	-3.636
3.08.02	Diferido	-632	-904	-1.186	-1.029
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.619	13.776	21.214	9.525
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	5.619	13.776	21.214	9.525
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4.744	12.150	20.401	8.457
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	875	1.626	813	1.068
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,05312	0,13024	0,20056	0,09005
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,05312	0,13024	0,20056	0,09005

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	5.619	13.776	21.214	9.525
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	5.619	13.776	21.214	9.525
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4.744	12.150	20.401	8.457
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	875	1.626	813	1.068

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-163.854	-236.623
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	58.588	34.644
6.01.01.01	Lucro/(Prejuízo) Líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	21.384	14.190
6.01.01.02	Depreciações e amortizações	3.361	2.425
6.01.01.03	Equivalência patrimonial	68	0
6.01.01.04	Provisão para garantias de obras	1.580	-1.596
6.01.01.05	Ajuste a valor presente	5.191	702
6.01.01.06	Provisão para perda de credito	116	80
6.01.01.07	Provisão para distratos	1.296	1.795
6.01.01.08	Provisão de impostos diferidos	1.020	1.123
6.01.01.09	Ganho (perda) com títulos e valores mobiliários	-2.220	-5.425
6.01.01.10	Provisão para demandas judiciais	318	146
6.01.01.11	Encargos financeiros sobre financiamentos	1.052	425
6.01.01.12	Amortização de mais-valia	219	0
6.01.01.13	Outras resultados em investimentos	-3.614	523
6.01.01.15	Encargos capitalizados apropriados ao resultado	6.490	2.288
6.01.01.16	Resultado de SCPs	517	1.762
6.01.01.17	Juros incorridos sobre arrendamento mercantil	80	149
6.01.01.18	Operação swap	19.005	13.687
6.01.01.19	Plano de opções de ações	2.725	2.370
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-222.442	-271.267
6.01.02.01	(Aumento) redução em contas a receber	-80.891	-81.885
6.01.02.02	(Aumento) redução em Imóveis a comercializar	-100.554	-224.161
6.01.02.03	(Aumento) redução em tributos a recuperar	-1.609	-1.772
6.01.02.04	(Aumento) redução em adiantamentos	-2.277	0
6.01.02.05	(Aumento) redução em Outros ativos	-13.611	2.322
6.01.02.06	Aumento (redução) em Fornecedores	3.370	13.502
6.01.02.07	Aumento (redução) em Obrigações trabalhistas e tributárias	1.542	-1.883
6.01.02.08	Aumento (redução) em Adiantamento de clientes	16.112	35.316
6.01.02.09	Aumento (redução) em Conta corrente consórcios	-9.919	-7.212
6.01.02.11	Aumento (redução) em Outros passivos	-18.440	-897
6.01.02.12	Pagamento de garantia	-460	-375
6.01.02.13	Pagamento de demandas judiciais	0	-136
6.01.02.14	Juros pagos sobre empréstimos	-9.153	-2.059
6.01.02.15	Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.552	-2.027
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	107.834	296.272
6.02.01	Resgate de aplicação financeira	112.691	379.661
6.02.02	Aplicações em caixa restrito	-1.344	0
6.02.03	Resgates de caixa restrito e títulos e valores mobiliários	4.874	425
6.02.04	Aplicação Financeira	-840	-78.200
6.02.07	Aquisição de Investimento	-224	0
6.02.08	Movimentação líquida dos custos do Imobilizado e Intangível	-6.101	-5.614
6.02.12	Caixa líquido na aquisição de Investimento	-1.222	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	139.347	-37.904
6.03.01	Amortização de empréstimos	-51.995	-21.615

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
6.03.03	Ingressos de empréstimos	225.978	34.385
6.03.04	Dividendos distribuídos	-17.691	-47.289
6.03.05	Partes relacionadas	-9.390	0
6.03.06	Dividendos recebidos de não controladas	37	0
6.03.09	Repasse de SCP	-4.986	-2.083
6.03.10	Amortização de arrendamento mercantil	-1.355	-1.213
6.03.11	Aporte/redução de não controladores	0	-89
6.03.12	Custo de captação de empréstimos e financiamentos	-1.251	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	83.327	21.745
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	115.525	194.304
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	198.852	216.049

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810	7.123	994.933
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	12.426	15.891	0	0	987.810	7.123	994.933
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	2.725	-10.661	-7.030	0	-14.966	0	-14.966
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.661	0	0	-10.661	0	-10.661
5.04.08	Plano de remuneração baseado em ação	0	2.725	0	0	0	2.725	0	2.725
5.04.09	Dividendos intercalares distribuídos	0	0	0	-7.030	0	-7.030	0	-7.030
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	12.150	0	12.150	1.626	13.776
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	12.150	0	12.150	1.626	13.776
5.07	Saldos Finais	959.493	15.151	5.230	5.120	0	984.994	8.749	993.743

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444	990	1.007.434
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	959.493	7.122	39.829	0	0	1.006.444	990	1.007.434
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-35.815	0	0	-35.815	0	-35.815
5.04.06	Dividendos	0	0	-35.815	0	0	-35.815	0	-35.815
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	8.457	0	8.457	980	9.437
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.457	0	8.457	1.068	9.525
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-88	-88
5.05.02.01	Ajustes de Instrumentos Financeiros	0	0	0	0	0	0	-88	-88
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	2.370	0	0	0	2.370	0	2.370
5.06.01	Constituição de Reservas	0	2.370	0	0	0	2.370	0	2.370
5.07	Saldos Finais	959.493	9.492	4.014	8.457	0	981.456	1.970	983.426

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021</b>
7.01	Receitas	326.848	250.958
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	325.329	250.256
7.01.02	Outras Receitas	1.519	702
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-265.772	-199.326
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-218.468	-165.293
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-47.304	-34.033
7.03	Valor Adicionado Bruto	61.076	51.632
7.04	Retenções	-3.361	-2.425
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.361	-2.425
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	57.715	49.207
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	561	-4.390
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-68	0
7.06.02	Receitas Financeiras	-1.030	-3.371
7.06.03	Outros	1.659	-1.019
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	58.276	44.817
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	58.276	44.817
7.08.01	Pessoal	28.526	27.043
7.08.01.01	Remuneração Direta	22.595	23.392
7.08.01.04	Outros	5.931	3.651
7.08.01.04.01	Honorários da administração	4.080	2.370
7.08.01.04.02	Participação de empregados nos lucros	-874	1.281
7.08.01.04.03	Plano de opções em ações	2.725	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.134	5.388
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.840	2.863
7.08.03.01	Juros	7.840	2.863
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	13.776	9.523
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	12.150	8.457
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.626	1.066

## Comentário do Desempenho



# MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Os bons números do segundo trimestre de 2022 corroboram nossa visão construtiva quanto aos produtos da Mitre e o mercado imobiliário de São Paulo. Vendemos R\$189,4 milhões no trimestre, líquido de comissões e distratos, recorde para um segundo trimestre da Companhia, totalizando R\$342,9 no acumulado do 1º semestre do ano, também um recorde de 1º semestre em nossa história. Acreditamos que o mercado imobiliário de São Paulo é muito resiliente e, mesmo em cenário pouco trivial, a demanda por bons produtos continuará aquecida, que é o caso dos produtos Mitre.

Lançamos dois projetos no trimestre, o Origem Penha, primeiro projeto da linha Origem, e o Raízes Alto Freguesia do Ó, totalizando R\$241,3 milhões. Ambos atingiram excelente velocidade de vendas, de 30,4%, na média, mesmo tendo seus lançamentos concentrados no último mês do trimestre. As vendas líquidas cresceram 0,5% e 26,4% no trimestre e no acumulado do 1º semestre, respectivamente, resultando em uma VSO nos Últimos Doze Meses de 39,7%, suavemente abaixo do trimestre anterior, de 40,5%.

Os distratos se mantiveram em níveis extremamente saudáveis, representando 1,9% da carteira, assim como a inadimplência, que ficou em 0,05% da carteira total, consequência da nossa criteriosa análise de crédito, que é feita pelo próprio time da Mitre, e do LTV (*loan-to-value*) de 40,5% da nossa carteira, que minimiza o risco de distratos e potencializa a capacidade de financiamento dos nossos clientes.

Nossos projetos em desenvolvimento ou com estoque disponível já estão 72,3% vendidos e, se considerarmos os projetos que possuem entrega prevista para 2022, este número salta para 97,9%, reforçando a assertividade da nossa estratégia de desenvolver os melhores produtos de cada região em que atuamos e resultando em maior velocidade de vendas, mesmo em momentos mais desafiadores. Os projetos lançados há menos de um ano representam 68,2% do total do nosso estoque, de 1.881 unidades, ou R\$1,2 bilhão, e os projetos lançados entre um e dois anos, 29,9%, indicando que nosso estoque permanece muito líquido e recente, reforçando nossa estratégia de manter o estoque de produtos entregues no menor nível possível.

Os indicadores financeiros vieram impulsionados pela receita operacional de R\$185,2 milhões no trimestre, crescimento de 12,5% em comparação com o mesmo período do ano anterior. O lucro bruto foi de R\$54,1 milhões e o lucro bruto ajustado de R\$58,0 milhões, resultando em uma margem bruta ajustada de 31,3% no 2T22 e de 33,3% no 1S22. Apesar de apresentarmos uma margem inferior aos mesmos períodos do ano anterior, vale ressaltar que adotamos orçamentos mais conservadores para ambos os projetos lançados no 2T22, e, ainda assim, acreditamos estar com a margem em patamares saudáveis, demonstrando a resiliência dos produtos Mitre diante de um cenário ainda desafiador na cadeia de suprimentos. O resultado bruto a apropriar, ou seja, o resultado de unidades já lançadas e vendidas, mas que ainda não foram reconhecidas no resultado, foi de R\$303,0 milhões, com margem a apropriar (REF) de 37,9%.

Encerramos o período com R\$15,5 milhões de lucro líquido recorrente no trimestre e R\$32,8 milhões no acumulado do semestre, resultado 45,4% superior ao primeiro semestre do ano anterior. O *Total Return Equity Swap* (TRS), que, por regra contábil, varia conforme a cotação das ações da Companhia, impactou negativamente o resultado em R\$9,9 milhões no trimestre e R\$19,0 milhões no acumulado do semestre, reflexo da marcação a mercado do preço da ação ao final do período, mesmo sem ainda termos vendido as ações.

No trimestre realizamos nossa estreia no mercado de emissões de dívidas corporativas, com a bem-sucedida emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no valor de R\$130,0 milhões, com remuneração de CDI + 2,30% e prazo de cinco anos, operação que entendemos estar alinhada ao ciclo e ao plano de negócio da Mitre. Também divulgamos nossas Metas de Sustentabilidade para o ano, baseadas em nossos compromissos, aos temas materiais para a Companhia e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), as quais detalhamos e apuramos parcialmente seus resultados ao final deste relatório.

## Comentário do Desempenho



Como eventos subsequentes, divulgamos, com muito prazer e felicidade, que ficamos entre as 100 empresas mais inovadoras do Brasil pelo ranking da IT Forum, divulgado em 04 de agosto de 2022, sendo a única representante do setor e parabenizamos nossa Diretora de Novos Negócios, Gabriela Canfora, que recentemente assumiu uma cadeira em nosso Conselho de Administração.

Para o terceiro trimestre de 2022, já possuímos dois projetos aprovados, com VGV aproximado de R\$540,0 milhões, e que devem ser lançados nas próximas semanas, o Haddock 885, projeto exclusivo no coração do Jardins e que coroa a estreia da nossa linha Mitre Exclusive Collection, e o Raízes Reserve, projeto da nossa já consolidada linha Raízes.

Acreditamos que, apesar do cenário ainda desafiador que teremos nos próximos meses, as empresas bem dimensionadas, com *landbank* de qualidade e boa capacidade operacional se destacarão e, neste contexto, a Mitre vem, demonstrando sua capacidade de operar em cenários voláteis, com a manutenção de uma boa VSO, boas margens, gestão eficiente da carteira e 100% das obras entregues no prazo contratual.

Por fim, agradecemos nossos *stakeholders* por mais um trimestre de resultados consistentes e reiteramos foco obstinado em entregar sempre o melhor produto de cada bairro e nossa visão de ser a marca de excelência em morar e viver bem.

### **Fabricio Mitre**

*Diretor Presidente*

## Comentário do Desempenho



# DESEMPENHO OPERACIONAL

## I Lançamentos

No 2T22, a Mitre realizou 2 lançamentos, o Origem Penha, primeiro projeto da linha Origem, e o Raízes Alto Freguesia do Ó, totalizando R\$241,3 milhões de VGV em 565 unidades, um crescimento de 1,8% em comparação ao mesmo período de 2021. Apesar dos projetos terem sido lançados nas últimas semanas do trimestre, ambos atingiram excelente velocidade de vendas no lançamento, de 30,4%, na média.



### Origem Penha

Rua Mapu, 10

Penha – São Paulo

VGV: R\$ 121 milhões

Unidades: 337

Lançamento: Jun/22

% VGV Vendido: 35,4%



### Raízes Alto Freguesia do Ó

Rua Brito Peixoto, 173

Freguesia do Ó – São Paulo

VGV: R\$ 121 milhões

Unidades: 228

Lançamento: Jun/22

% VGV Vendido: 25,5%

## Comentário do Desempenho



### I Próximos Lançamentos

O empreendimento Haddock 885 deverá ser lançado em breve, sendo o primeiro empreendimento da linha Mitre Exclusive Collection, focada no público de altíssimo padrão da cidade de São Paulo. O projeto está localizado em um dos endereços mais privilegiados da cidade e será composto por 14 exclusivas unidades residenciais de 185m<sup>2</sup>, nas quais os proprietários poderão usufruir de luxuosos *amenities*, bem como de serviços *on demand* para seu máximo conforto e praticidade. O empreendimento também conta com 50 unidades compactas que vão de 26 m<sup>2</sup> até 39 m<sup>2</sup> e mais 2 lojas na fachada ativa.

Além disso, o stand de vendas do empreendimento Raízes Reserve, cujo lançamento também está previsto para o 3º trimestre de 2022, já está aberto e recebendo visitas. O projeto, que faz parte da já consagrada linha Raízes, conta com unidades residenciais de 2, 3 e 4 dormitórios, que vão de 67 m<sup>2</sup> até 119 m<sup>2</sup>, além de unidades *studios* a partir de 24 m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 3 torres e está a poucos minutos a pé da estação de metrô mais próxima.



## HADDOCK 885

MITRE EXCLUSIVE COLLECTION

### Haddock 885

Rua Haddock Lobo, 885

Jardins – São Paulo

Unidades: 66

Previsão de Lançamento: 3º trimestre de 2022



## raízes *reserve*

### Raízes Reserve

Rua José Zappi, 255

Mooca – São Paulo

Unidades: 541

Previsão de Lançamento: 3º trimestre de 2022

## Comentário do Desempenho



### I Vendas

A Mitre atingiu R\$228,7 milhões em vendas brutas no 2T22, excluindo comissões, o que representa um aumento de 27,0% em comparação com os R\$180,1 milhões do trimestre anterior.

Os distratos se mantiveram em níveis saudáveis e representaram apenas 3,8% do total da carteira de recebíveis no 1º semestre do ano, em linha com os 3,4% no mesmo período de 2021.

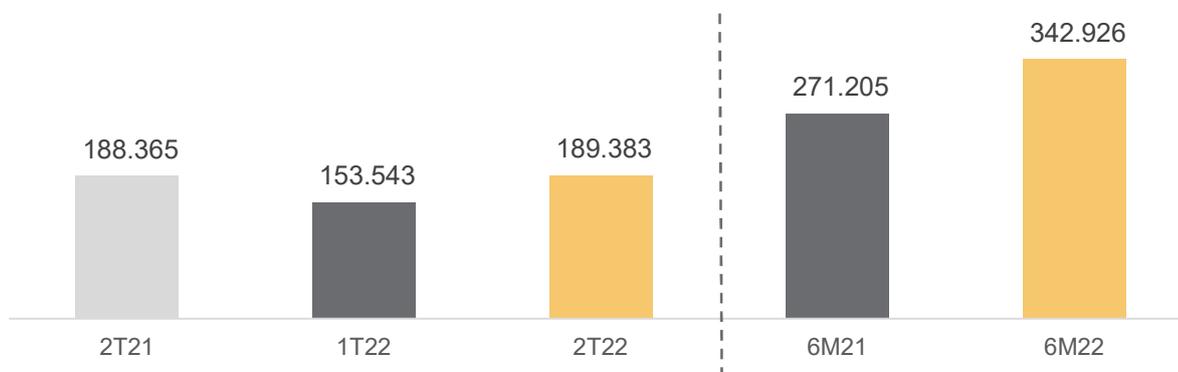
Destaca-se que o LTV (*loan-to-value*) de nossa carteira permanece bastante saudável, em 40,5% na média, mesmo em cenário mais desafiador, o que é um grande diferencial qualitativo quando analisado o fluxo de recebíveis da Companhia, visto que um baixo LTV potencializa a capacidade de obtenção do financiamento imobiliário pelos clientes nos projetos em desenvolvimento.

Na tabela abaixo, pode-se ver o detalhamento das vendas brutas, bem como os distratos e vendas líquidas no trimestre e o acumulado do semestre.

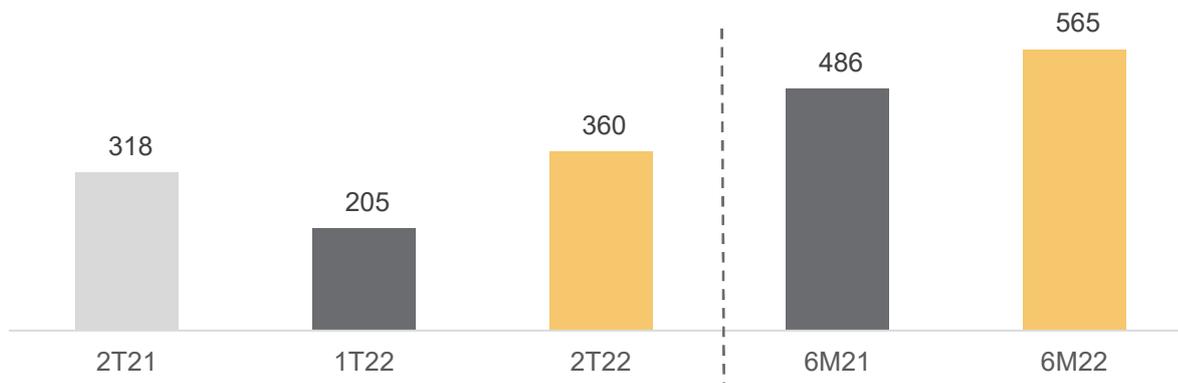
Vendas Brutas (R\$ Mil)	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
Vendas Brutas	228.661	211.667	8,0%	180.085	27,0%	408.746	322.408	26,8%
Distratos Totais	(39.278)	(23.301)	68,6%	(26.542)	48,0%	(65.820)	(51.203)	28,5%
Vendas Líquidas	189.383	188.365	0,5%	153.543	23,3%	342.926	271.205	26,4%

No 2T22, excluindo comissões e distratos, a Mitre obteve venda líquida de R\$189,4 milhões, aumento de 23,3%, quando comparada aos R\$153,5 milhões do trimestre anterior. Já no 1º semestre de 2022 a Mitre atingiu R\$342,9 milhões, aumento de 26,4% quando comparado ao mesmo período de 2021.

Vendas Líquidas VGV (Ex-Comissões e Distratos) (R\$ Mil)



Vendas Líquidas (Ex-Comissões e Distratos) (Unidades)



## Comentário do Desempenho



A força própria de vendas da Companhia, através da Mitre Vendas, continua se mostrando bastante resiliente, eficiente e fundamental para o elevado VSO da Mitre, respondendo, no trimestre, por 78% das vendas do período. Os 22% restantes foram comercializados por empresas parceiras.

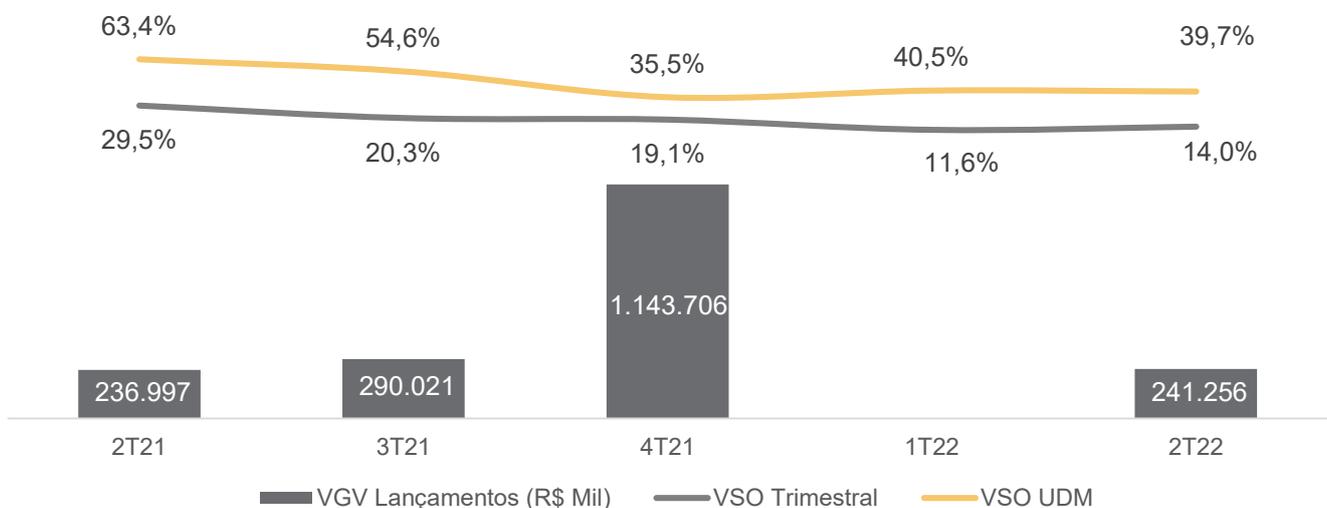
### I Vendas Sobre Oferta (VSO)

O 2T22 encerrou com 72,3% do portfólio vendido e uma VSO nos Últimos Doze Meses de 39,7%, ratificando que a qualidade dos produtos Mitre continua sendo o fator diferencial na decisão de compra dos clientes. Vale ressaltar que o estoque da Companhia é composto de projetos recentes e que 68,2% das unidades em estoque são provenientes de produtos lançados nos últimos 12 meses.

O Índice de Vendas sobre Oferta no 2T22 foi de 14,0%, aumento de 2,4 p.p em comparação ao trimestre anterior e redução de 15,6 p.p. em comparação com o mesmo período do ano anterior, variação que é justificada pelo aumento do estoque, pois o 4T21 concentrou forte volume de lançamentos, com um total de R\$1,1 bilhão.

Destaca-se que a alta VSO que a Companhia vem sistematicamente entregando nos últimos trimestres ratifica o seu objetivo de entregar os projetos com baixo, ou nenhum, estoque pronto, o que corrobora com sua estratégia de manter alto giro do ativo e retorno.

No gráfico abaixo, é possível observar que a VSO nos últimos 12 meses se manteve bastante elevada, demonstrando que as vendas estão em patamares saudáveis e os produtos Mitre continuam sendo a primeira escolha dos clientes.

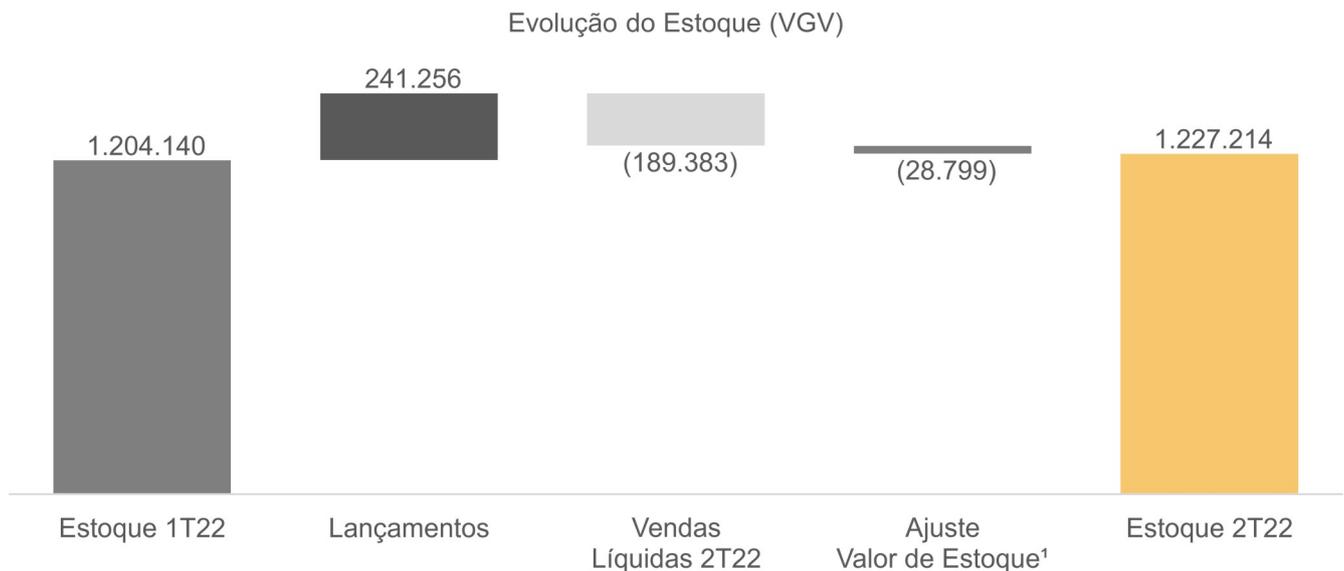


## Comentário do Desempenho



### I Estoques

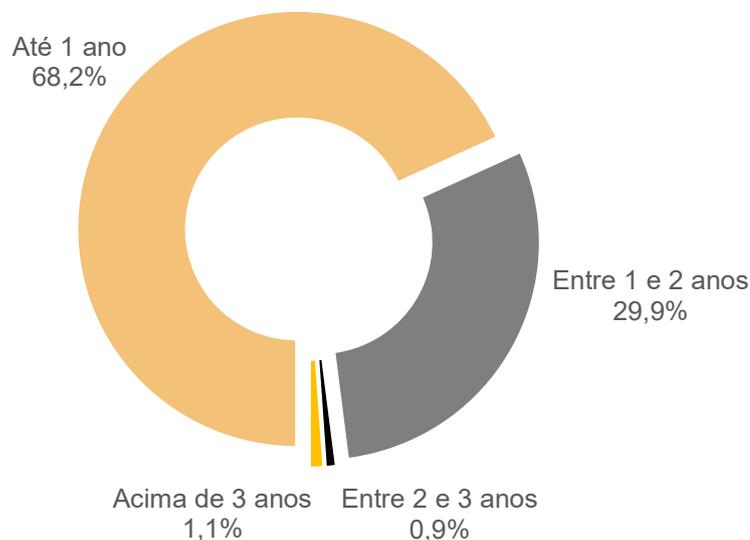
A Companhia concluiu o 2T22 com 1.881 unidades em estoque, totalizando R\$1,2 bilhão em VGV, em comparação com 1.676 unidades e R\$1,2 bilhão no 1T22. Apesar do forte incremento no volume de lançamentos ao longo dos últimos trimestres de 2021, os empreendimentos encontram-se, em média, 72,3% vendidos, patamar bastante saudável e que demonstra a ótima performance de vendas, sempre buscando o melhor equilíbrio entre velocidade de vendas e margem.



<sup>1</sup>Ajuste a valor de mercado do estoque da Companhia na data de divulgação desse relatório, além da diferença entre o valor de tabela das unidades e o valor contratual pactuado com os clientes, consequência, majoritariamente, da antecipação de parcelas e da comissão de vendas nas unidades.

O gráfico abaixo demonstra a quebra do estoque por safra de lançamento. Do estoque atual, 68,2% é proveniente de produtos lançados nos últimos 12 meses e apenas 1,1% é de produtos entregues, reforçando a estratégia da Companhia de possuir um alto giro do ativo e liquidez dos produtos lançados.

Estoque por Safra de Lançamento



## Comentário do Desempenho



A tabela abaixo mostra a posição dos estoques por empreendimento:

Empreendimentos	Status	Linha	Lançamento	Unidades	Estoque	% Vendido (Unidades)	VGv lanç. (R\$ mil)	% Vendido (VGv)
Origem Penha	Lançamento	Origem	jun/22	337	200	40,7%	120.737	35,4%
Raízes Alto Freguesia do Ó	Lançamento	Raízes	jun/22	228	165	27,6%	120.519	25,5%
Raízes Tatuapé	Lançamento	Raízes	dez/21	642	185	71,2%	353.942	60,8%
Raízes Premium Mooca	Lançamento	Raízes	dez/21	261	149	42,9%	156.558	55,1%
Haus Mitre Reserva Vila Mariana	Lançamento	Haus	dez/21	287	201	30,0%	264.605	21,4%
Raízes Vila Mascote	Em Obras	Raízes	out/21	305	203	33,4%	179.935	30,1%
Haus Mitre Jardins	Em Obras	Haus	out/21	51	19	62,7%	188.666	59,5%
Haus Mitre Aclimação	Em Obras	Haus	ago/21	119	75	37,0%	102.217	36,2%
Haus Mitre Vila Clementino	Em Obras	Haus	ago/21	217	85	60,8%	187.805	42,1%
Haus Mitre Residences 370	Em Obras	Haus	jun/21	237	67	71,7%	87.136	71,6%
Haus Mitre Campo Belo	Em Obras	Haus	mai/21	178	73	59,0%	149.862	77,5%
Haus Mitre Santa Cruz	Em Obras	Haus	mar/21	158	100	36,7%	118.623	38,0%
Haus Mitre Ibirapuera	Em Obras	Haus	nov/20	159	55	65,4%	109.508	66,2%
Raízes VM	Em Obras	Raízes	nov/20	227	55	75,8%	101.905	80,4%
Haus Mitre Residences	Em Obras	Haus	nov/20	203	56	72,4%	70.862	74,4%
Haus Mitre Platô Ipiranga	Em Obras	Haus	nov/20	341	24	93,0%	181.474	87,7%
Raízes Tucuruvi Jacarandá	Em Obras	Raízes	set/20	282	17	94,0%	122.139	94,8%
Haus Mitre Perdizes	Em Obras	Haus	ago/20	235	34	85,5%	180.390	82,8%
Raízes Tucuruvi Figueira	Em Obras	Raízes	ago/20	154	6	96,1%	34.109	96,2%
Raízes Freguesia do Ó	Em Obras	Raízes	jul/20	256	75	70,7%	119.717	74,0%
Haus Mitre Alto Butantã	Em Obras	Haus	nov/19	210	4	98,1%	95.577	93,4%
Haus Mitre Pinheiros	Em Obras	Haus	nov/19	149	0	100,0%	113.659	100,0%
Raízes Vila Prudente	Em Obras	Raízes	nov/19	272	10	96,3%	108.480	95,1%
Haus Mitre Brooklin	Em Obras	Haus	jun/19	255	2	99,2%	172.339	99,2%
Raízes Guilhermina-Esperança	Entregue	Raízes	mar/19	316	16	94,9%	98.430	94,8%
Haus Mitre Butantã	Entregue	Haus	set/18	256	1	99,6%	115.371	99,5%
Haus Mitre	Entregue	Haus	mai/18	169	1	99,4%	94.733	99,7%
Raízes Vila Matilde	Entregue	Raízes	out/16	283	3	98,9%	126.226	98,8%
<b>Total</b>				<b>6.787</b>	<b>1.881</b>	<b>72,3%</b>	<b>3.875.523</b>	<b>67,0%</b>

## Comentário do Desempenho

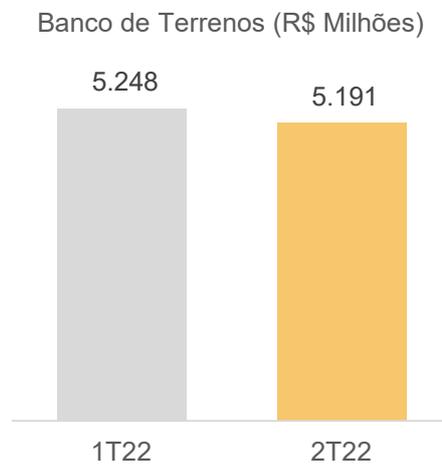


### I Banco de Terrenos

A Mitre concluiu o 2T22 com um banco de terrenos de R\$5,2 bilhões em VGV potencial, sendo todos os terrenos 100% localizados na cidade de São Paulo, em regiões já consolidadas, com ótima infraestrutura urbana e próximos aos principais eixos de transporte da cidade.

No trimestre, as aquisições totalizaram R\$184,4 milhões em VGV potencial e, dado o lançamento de R\$241,3 milhões, houve um decréscimo de R\$56,9 milhões no banco de terrenos.

A Companhia continua buscando boas oportunidades, adquirindo bons terrenos e reafirma que o patamar atual do banco de terrenos garante a sustentabilidade do negócio para os próximos três anos, o que permite à Companhia ser bastante seletiva na aquisição de novos terrenos para compor seu *landbank*.



## Comentário do Desempenho



## DESEMPENHO FINANCEIRO

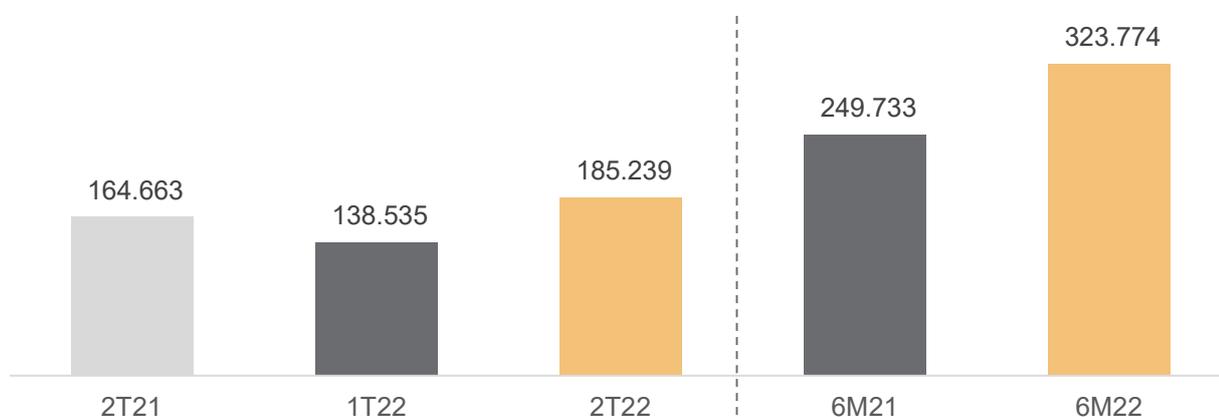
## I Demonstração dos Resultados Consolidados da Mitre Realty

Em R\$ Mil, Exceto %	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>185.239</b>	<b>164.663</b>	<b>12,5%</b>	<b>138.535</b>	<b>33,7%</b>	<b>323.774</b>	<b>249.733</b>	<b>29,6%</b>
Custo dos Imóveis vendidos	(131.106)	(107.572)	21,9%	(91.336)	43,5%	(222.442)	(165.248)	34,6%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>54.133</b>	<b>57.091</b>	<b>-5,2%</b>	<b>47.199</b>	<b>14,7%</b>	<b>101.332</b>	<b>84.485</b>	<b>19,9%</b>
Despesas Administrativas	(22.736)	(19.844)	14,6%	(22.023)	3,2%	(44.759)	(36.951)	21,1%
Despesas Comerciais	(20.328)	(15.559)	30,7%	(13.193)	54,1%	(33.521)	(26.556)	26,2%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(658)	(1.486)	-55,7%	2.251	-129,2%	1.593	(2.386)	N/A
Equivalência Patrimonial	(69)	-	-	1	-7000,0%	(68)	-	-
<b>Lucro Antes das Receitas e Despesas Financeiras</b>	<b>10.342</b>	<b>20.202</b>	<b>-48,8%</b>	<b>14.235</b>	<b>-27,3%</b>	<b>24.577</b>	<b>18.592</b>	<b>32,2%</b>
Despesas Financeiras	(10.992)	(1.907)	476,4%	(10.196)	7,8%	(21.188)	(14.718)	44,0%
Receitas Financeiras	10.710	5.997	78,6%	7.285	47,0%	17.995	10.317	74,4%
<b>Lucro Antes da Provisão para o Imposto de Renda e CS</b>	<b>10.060</b>	<b>24.292</b>	<b>-58,6%</b>	<b>11.324</b>	<b>-11,2%</b>	<b>21.384</b>	<b>14.191</b>	<b>50,7%</b>
Imposto de Renda e CS Corrente e Diferido no Resultado	(4.441)	(3.077)	44,3%	(3.167)	40,2%	(7.608)	(4.665)	63,1%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>5.619</b>	<b>21.215</b>	<b>-73,5%</b>	<b>8.157</b>	<b>-31,1%</b>	<b>13.776</b>	<b>9.526</b>	<b>44,6%</b>
Total Return Equity Swap (TRS)	(9.854)	(1.375)	616,5%	(9.151)	7,7%	(19.005)	(13.022)	45,9%
<b>Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS</b>	<b>15.473</b>	<b>22.590</b>	<b>-31,5%</b>	<b>17.308</b>	<b>-10,6%</b>	<b>32.781</b>	<b>22.548</b>	<b>45,4%</b>

## I Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida, no 2T22, totalizou R\$185,2 milhões, crescimento de 12,5% quando comparada aos R\$164,7 milhões registrados no mesmo período de 2021. Quando comparada ao 1T22, a receita operacional líquida teve aumento de 33,7%, além de um aumento de 29,6% quando comparado o primeiro semestre de 2022 com o primeiro semestre de 2021. Esse aumento é decorrente do bom desempenho de vendas de lançamento e estoque e da evolução física das obras em andamento, que, dada a metodologia do POC ("Percentage of Completion"), que determina o reconhecimento da receita de acordo com a evolução do custo incorrido dos projetos, gerou um aumento de receita no trimestre.

Receita Líquida (R\$ Mil)



## Comentário do Desempenho



## I Lucro Bruto e Lucro Bruto Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
Receita Operacional Líquida	185.239	164.663	12,5%	138.535	33,7%	323.774	249.733	29,6%
Receita Operacional Líquida de Incorporação <sup>1</sup>	185.239	162.437	14,0%	138.535	33,7%	323.774	243.052	33,2%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>54.133</b>	<b>57.091</b>	<b>-5,2%</b>	<b>47.199</b>	<b>14,7%</b>	<b>101.332</b>	<b>84.485</b>	<b>19,9%</b>
Margem Bruta	29,2%	34,7%	-5,4 p.p.	34,1%	-4,8 p.p.	31,3%	33,8%	-2,5 p.p.
<b>Lucro Bruto de Incorporação<sup>1</sup></b>	<b>54.133</b>	<b>57.091</b>	<b>-5,2%</b>	<b>47.199</b>	<b>14,7%</b>	<b>101.332</b>	<b>84.485</b>	<b>19,9%</b>
Margem Bruta de Incorporação <sup>1</sup>	29,2%	35,1%	-5,9 p.p.	34,1%	-4,8 p.p.	31,3%	34,8%	-3,5 p.p.
(+) Encargos Financeiros	3.903	1.419	175,1%	2.587	50,9%	6.490	2.288	183,7%
<b>Lucro Bruto Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>58.036</b>	<b>58.510</b>	<b>-0,8%</b>	<b>49.786</b>	<b>16,6%</b>	<b>107.822</b>	<b>86.773</b>	<b>24,3%</b>
Margem Bruta Ajustada <sup>2</sup>	31,3%	35,5%	-4,2 p.p.	35,9%	-4,6 p.p.	33,3%	34,7%	-1,4 p.p.
<b>Lucro Bruto Ajustado de Incorporação<sup>12</sup></b>	<b>58.036</b>	<b>58.510</b>	<b>-0,8%</b>	<b>49.786</b>	<b>16,6%</b>	<b>107.822</b>	<b>86.773</b>	<b>24,3%</b>
Margem Bruta Ajustada de Incorporação <sup>12</sup>	31,3%	36,0%	-4,7 p.p.	35,9%	-4,6 p.p.	33,3%	35,7%	-2,4 p.p.

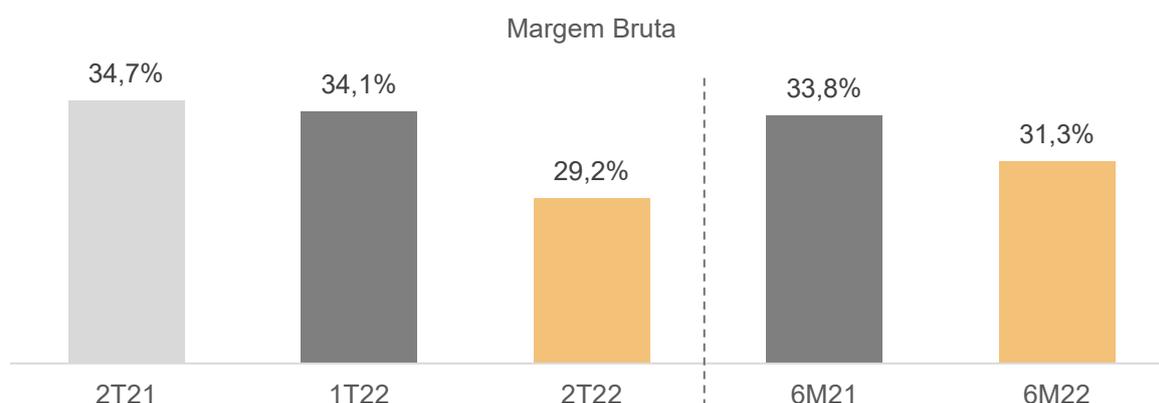
<sup>1</sup>A margem bruta de incorporação é uma medida não contábil utilizada pela Companhia. A norma contábil IFRS-15 (CPC 47) estipula que a empresa responsável pela construção reconheça não só a receita do fee de administração, mas também o custo integral de obra como receita e também como custo, ou seja, apesar de o lucro bruto ser zero, o cálculo da margem acaba impactado pelo aumento da receita. Portanto, a margem bruta de incorporação é calculada através da divisão do lucro bruto de incorporação pela receita líquida subtraída da receita proveniente de contrato de construção de obra, exceto a parcela correspondente ao fee de administração (receita operacional líquida de incorporação).

<sup>2</sup> O lucro bruto ajustado é uma medida não contábil utilizada pela Companhia, calculado através do lucro bruto adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a margem bruta ajustada é calculada pela divisão entre o lucro bruto ajustado e a receita líquida.

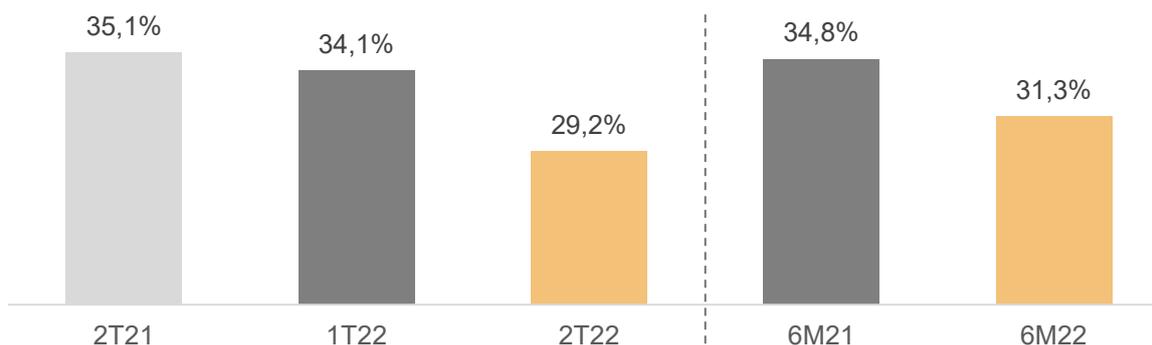
No 2T22, o lucro bruto foi de R\$54,1 milhões, comparado a R\$57,1 milhões no 2T21 e R\$47,2 milhões no 1T22, com redução de 5,2% e crescimento de 14,7%, respectivamente.

No trimestre, a margem bruta e a margem bruta de incorporação foram de 29,2% e a margem bruta ajustada, isto é, excluindo o efeito dos encargos financeiros dos financiamentos das obras, foi de 31,3%.

As variações negativas na margem bruta, margem bruta de incorporação e margem bruta ajustada, foram consequência da composição de vendas e lançamentos do trimestre, na qual apresentou projetos com margens inferiores à média da carteira. Um dos fatores que contribuiu para a queda foi a alta concentração de permutas físicas que, apesar de resultarem neste efeito de margem no projeto, aumentam sua taxa interna de retorno. Outro ponto que deve ser considerado é a adoção de orçamentos mais conservadores nos lançamentos realizados, seguindo a postura adotada pela Companhia ao longo de 2021, dado o cenário macroeconômico mais incerto. Além disso, a redução das margens quando comparadas ao 1T22 é justificada pela grande quantidade de vendas de unidades do Haus Mitre Jardins no primeiro trimestre do ano, dado que o projeto possui margem bruta acima da média da carteira. Destaca-se que as margens permaneceram em patamares bastante saudáveis, mesmo com a revisão de todos os orçamentos de obras ao longo do ano de 2021, comprovando a excelente capacidade de planejamento, execução e entrega da Mitre, conforme abaixo:



## Comentário do Desempenho

Margem Bruta de Incorporação<sup>1</sup>

## I Despesas Comerciais

Em R\$ Mil	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
Despesas Comerciais	(20.328)	(15.559)	30,7%	(13.193)	54,1%	(33.521)	(26.556)	26,2%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	241.256	236.997	1,8%	-	-	241.256	355.620	-32,2%
% das Despesas Comerciais sobre VGV Lançado	8,4%	6,6%	1,9 p.p.	N/A	N/A	13,9%	7,5%	6,4 p.p.

As Despesas Comerciais totalizaram R\$20,3 milhões no 2T22, comparadas a R\$15,6 milhões no 2T21. O aumento das despesas em 30,7% é decorrente da preparação e construção dos stands dos lançamentos a serem realizados no terceiro trimestre do ano, além das despesas referentes aos lançamentos realizados no segundo trimestre. As despesas comerciais se mantêm em um patamar bastante saudável, em linha com o orçamento da Companhia e que reflete o compromisso da Mitre de se manter entre as empresas mais eficientes do setor.

## I Despesas Gerais e Administrativas

Em R\$ Mil	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
Despesas Gerais Administrativas	(22.736)	(19.844)	14,6%	(22.023)	3,2%	(44.759)	(36.951)	21,1%
Total VGV Lançamentos Residenciais (R\$ Mil)	241.256	236.997	1,8%	-	-	241.256	355.620	-32,2%
% das Despesas Gerais e Adm. sobre VGV Lançado	9,4%	8,4%	1,1 p.p.	N/A	N/A	18,6%	10,4%	8,2 p.p.

No 2T22, as Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$22,7 milhões em comparação a R\$19,8 milhões no mesmo período de 2021 e R\$22,0 milhões no trimestre anterior. O crescimento ano a ano foi decorrente do crescimento natural da Companhia, já quando comparado ao trimestre anterior as despesas se mantiveram estáveis. A relação entre as Despesas Gerais e Administrativas e o VGV lançado foi superior ao mesmo período de 2021 dado o menor volume de lançamentos no trimestre.

A Mitre possui um time de alta performance, bem dimensionado e com incentivos atraentes e adequados para viabilizar o crescimento sustentável de longo prazo da Companhia e entregar os resultados esperados. A cultura de *partnership*, em que os executivos de maior destaque são convidados a serem sócios da Companhia, faz muita diferença para obter média de performance sistematicamente acima do mercado.

## Comentário do Desempenho



## I EBITDA e EBITDA Ajustado

Em R\$ Mil, Exceto %	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
<b>Lucro (Prejuízo) Líquido</b>	<b>5.619</b>	<b>21.215</b>	<b>-73,5%</b>	<b>8.157</b>	<b>-31,1%</b>	<b>13.776</b>	<b>9.526</b>	<b>44,6%</b>
(+) IRPJ/CSSL Corrente e Diferido	4.441	3.077	44,3%	3.167	40,2%	7.608	4.665	63,1%
(+) Resultado Financeiro, Líquido	282	(4.090)	N/A	2.911	-90,3%	3.193	4.401	-27,4%
(+) Depreciação e Amortização	1.646	1.349	22,0%	1.715	-4,0%	3.361	2.425	38,6%
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	<b>11.988</b>	<b>21.551</b>	<b>-44,4%</b>	<b>15.950</b>	<b>-24,8%</b>	<b>27.938</b>	<b>21.017</b>	<b>32,9%</b>
Margem EBITDA <sup>1</sup>	6,5%	13,1%	-6,6 p.p.	11,5%	-5,0 p.p.	8,6%	8,4%	0,2 p.p.
(+) Custos dos Encargos Financeiros	3.903	1.419	175,1%	2.587	50,9%	6.490	2.288	183,7%
<b>EBITDA Ajustado<sup>2</sup></b>	<b>15.891</b>	<b>22.970</b>	<b>-30,8%</b>	<b>18.537</b>	<b>-14,3%</b>	<b>34.428</b>	<b>23.305</b>	<b>47,7%</b>
Margem EBITDA Ajustada <sup>2</sup>	8,6%	13,9%	-5,4 p.p.	13,4%	-4,8 p.p.	10,6%	9,3%	1,3 p.p.

<sup>1</sup> EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 ("Instrução CVM 527"), conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro líquido acrescido pelo resultado financeiro líquido, pelas despesas de imposto de renda e contribuição social, e pelas despesas e custos de depreciação e amortização. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

<sup>2</sup> EBITDA Ajustado é uma medição não contábil segundo às práticas contábeis adotadas no Brasil e aceitas pelo IFRS. O EBITDA ajustado é calculado através do EBITDA adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA ajustado e a receita operacional líquida.

O EBITDA da Companhia foi de R\$12,0 milhões no 2T22, comparado a R\$21,6 milhões no 2T21, já no 1T22, o EBITDA foi de R\$15,9 milhões. A margem EBITDA foi de 6,5% no 2T22, redução de 6,6 p.p. em relação ao mesmo período de 2021 e de 5,0 p.p. em relação ao 1T22. O EBITDA Ajustado, que estorna o efeito dos custos financeiros dos financiamentos relacionados à produção, totalizou R\$15,9 milhões, com margem de 8,6% no trimestre.

## I Resultado Financeiro Líquido

Em R\$ Mil	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
Despesas Financeiras	(10.992)	(1.907)	476,4%	(10.196)	7,8%	(21.188)	(14.718)	44,0%
Receitas Financeiras	10.710	5.997	78,6%	7.285	47,0%	17.995	10.317	74,4%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(282)</b>	<b>4.090</b>	<b>-106,9%</b>	<b>(2.911)</b>	<b>-90,3%</b>	<b>(3.193)</b>	<b>(4.401)</b>	<b>-27,4%</b>

No 2T22, o resultado financeiro líquido foi negativo em R\$0,3 milhão versus positivo em R\$4,1 milhões no 2T21. O Resultado Financeiro foi negativamente impactado pela marcação a mercado da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que tem objetivo similar ao de uma recompra de ações, que é capturar o alto potencial de valorização das ações da Mitre que a Administração entende existir e que, pelas normas contábeis, reflete o preço da ação na data do fechamento contábil de cada trimestre, mesmo sem qualquer alteração do saldo de ações detido pela Companhia, ou seja, é um número contábil e não realizado efetivamente pela Companhia, que ainda detém o saldo integral das ações envolvidas na operação.

## I Lucro Líquido

Em R\$ Mil, Exceto %	2T22	2T21	Var. %	1T22	Var. %	6M22	6M21	Var. %
<b>Lucro Líquido</b>	<b>5.619</b>	<b>21.215</b>	<b>-73,5%</b>	<b>8.157</b>	<b>-31,1%</b>	<b>13.776</b>	<b>9.526</b>	<b>44,6%</b>
Margem Líquida	3,0%	12,9%	-9,9 p.p.	5,9%	-2,9 p.p.	4,3%	3,8%	0,4 p.p.
Total Return Equity Swap (TRS)	(9.854)	(1.375)	616,5%	(9.151)	7,7%	(19.005)	(13.022)	45,9%
<b>Lucro Líquido Recorrente Ex-TRS</b>	<b>15.473</b>	<b>22.590</b>	<b>-31,5%</b>	<b>17.308</b>	<b>-10,6%</b>	<b>32.781</b>	<b>22.548</b>	<b>45,4%</b>
Margem Líquida Recorrente Ex-TRS	8,4%	13,7%	-5,4 p.p.	12,5%	-4,1 p.p.	10,1%	9,0%	1,1 p.p.

## Comentário do Desempenho



No 2T22, a Companhia obteve Lucro Líquido Recorrente de R\$15,5 milhões, comparado a R\$22,6 milhões no 2T21 e R\$17,3 milhões no 1T22. Já no acumulado do 1º semestre de 2022, o Lucro Líquido Recorrente somou R\$32,8 milhões, versus R\$22,5 milhões no mesmo período do ano anterior, o que representa um aumento de 45,4%, além de aumento de 1,1 p.p. na Margem Líquida Recorrente, atingindo 10,1%. O Lucro Líquido Recorrente exclui o efeito da operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que totalizou perda contábil de R\$9,9 milhões no trimestre. O lucro líquido, considerando o TRS, foi de R\$5,6 milhões, comparado a R\$21,2 milhões no mesmo período de 2021 e R\$8,2 milhões no trimestre anterior.

### I Return on Average Equity (ROAE)

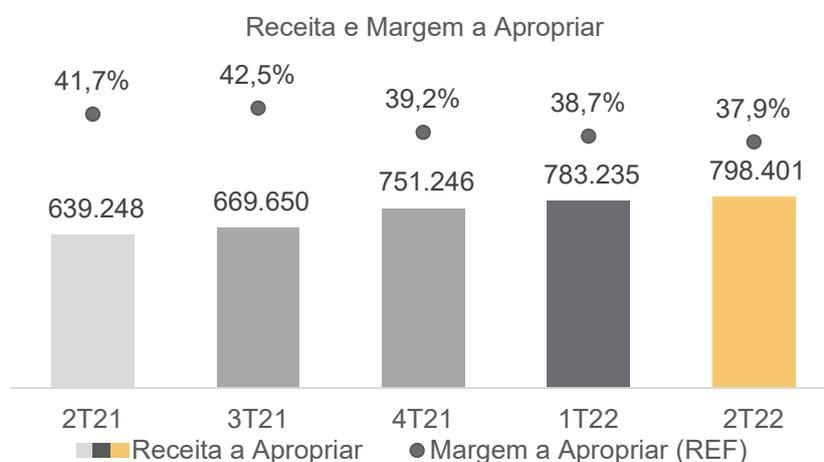
O ROAE nos últimos 12 meses foi de 3,2%, redução de 1,5 p.p. em comparação ao trimestre anterior. O indicador foi afetado pela operação de *Total Return Equity Swap* (TRS), que realizou um prejuízo contábil de R\$9,9 milhões no trimestre, além do impacto do método de contabilização de receita, no qual boa parte do alto volume de vendas já realizadas só poderá ser reconhecida conforme a evolução de custo incorrido na execução dos empreendimentos.

Em R\$ Mil e %	2T22	1T22	Var. %
Patrimônio Líquido	993.743	993.757	0,0%
Lucro Líquido Trimestral	5.619	8.157	-31,1%
<b>Return On Average Equity Trimestral (ROAE)<sup>1</sup></b>	<b>0,6%</b>	<b>0,8%</b>	<b>-0,3 p.p.</b>
Lucro Líquido dos Últimos Doze Meses	31.634	47.230	-33,0%
<b>Return On Average Equity Últimos Doze Meses (ROAE UDM)<sup>1</sup></b>	<b>3,2%</b>	<b>4,7%</b>	<b>-1,5 p.p.</b>

<sup>1</sup> ROAE (Return On Average Equity) é o lucro líquido dividido pelo patrimônio líquido médio da Companhia (calculado pela média entre o patrimônio líquido do exercício corrente com o patrimônio líquido do período imediatamente anterior).

### I Resultados a Apropriar

Ao final do trimestre, as receitas a apropriar, líquidas de distratos, eram de R\$798,4 milhões, comparadas a R\$783,2 milhões ao final do 1T22, enquanto o custo orçado a apropriar era de R\$495,4 milhões, comparado a R\$480,1 milhões no trimestre anterior, resultando em margem REF (margem a apropriar) de 37,9%, excluindo os custos financeiros, versus 38,7% ao final do 1T22. Dessa forma, o resultado bruto a apropriar em resultados futuros foi de R\$303,0 milhões ao final do 1º semestre do ano, em comparação com R\$303,1 milhões no trimestre anterior.



## Comentário do Desempenho

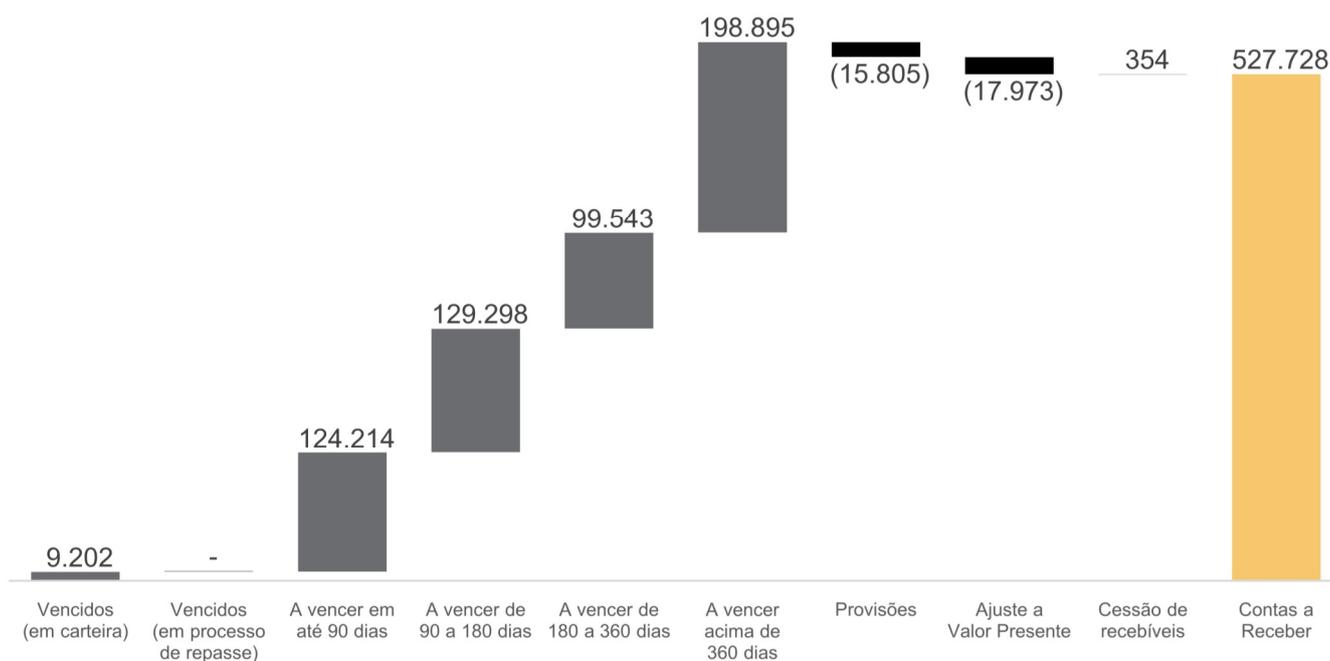


A margem REF (margem a apropriar) de 37,9%, destacada acima, procura indicar qual será a margem bruta a apropriar dos empreendimentos já lançados pela Companhia e permaneceu em níveis extremamente saudáveis, mesmo com as revisões dos orçamentos de obras realizadas ao longo de 2021, de modo a refletir os aumentos de preços praticados, e, atrelada à Margem Bruta Ajustada realizada de 31,3%, demonstra a excelente qualidade e diferenciação dos projetos Mitre e a alta capacidade operacional da Companhia. As altas margens, tanto a ajustada quanto a margem REF, reforçam que a alta velocidade de vendas da Companhia é fruto da eficiente estratégia de diferenciação de produto, que são as primeiras escolhas dos clientes em cada região e, muitas vezes, negociados com prêmio em relação ao preço médio praticado pelo mercado. Além disso, a venda média de 72,3% em todos os projetos, como apresentada na seção de Estoques, contribui para minimizar as incertezas em relação à margem REF (margem a apropriar) e contribuem para menores riscos operacionais da Companhia.

### I Recebíveis

O saldo em contas a receber ao final do 2T22 era de R\$527,7 milhões, aumento de 9,3% comparado ao saldo ao final do 1T22 que era de R\$483,0 milhões, devido essencialmente às vendas dos estoques existentes. Importante destacar que, apesar dos recentes aumentos das taxas de juros, a Companhia possui uma carteira de recebíveis de altíssima qualidade, com 40,5% de LTV (*“loan to value”*) médio, ou seja, 59,5% do valor dos apartamentos é pago durante a fase de obras, restando somente 40,5% do valor a ser quitado ou financiado pelos clientes após a entrega das chaves. A inadimplência representou apenas 0,05% da carteira e o distrato 1,9% no trimestre, ambos em níveis extremamente baixos e que refletem nossa rígida análise de crédito e administração de recebíveis. Todos esses fatores nos asseguram maior assertividade na gestão da carteira e principalmente no momento do repasse. O saldo do contas a receber está distribuído da seguinte forma:

Composição dos Recebíveis (R\$ mil)



## Comentário do Desempenho



## I Caixa e Endividamento

Em R\$ Mil	2T22	1T22	Var. %
Empréstimos e Financiamentos (CP)	81.353	88.570	-8,1%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	199.713	44.992	343,9%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>281.066</b>	<b>133.562</b>	<b>110,4%</b>
(-) Caixa e Equivalentes	198.852	173.107	14,9%
(-) Aplicações Financeiras	-	-	-
(-) Caixa Restrito (CP e LP)	50.038	53.568	-6,6%
<b>Dívida Líquida<sup>1</sup></b>	<b>32.176</b>	<b>(93.113)</b>	<b>-134,6%</b>

Em R\$ Mil	2T22	1T22	Var. %
<b>Dívida Bruta</b>	<b>281.066</b>	<b>133.562</b>	<b>110,4%</b>
(-) Financiamento à Produção	151.509	133.562	13,4%
<b>Dívida Corporativa<sup>2</sup></b>	<b>129.557</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Patrimônio Líquido	993.743	993.757	0,0%
<b>Dívida Corporativa/Patrimônio Líquido<sup>3</sup></b>	<b>13,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-</b>

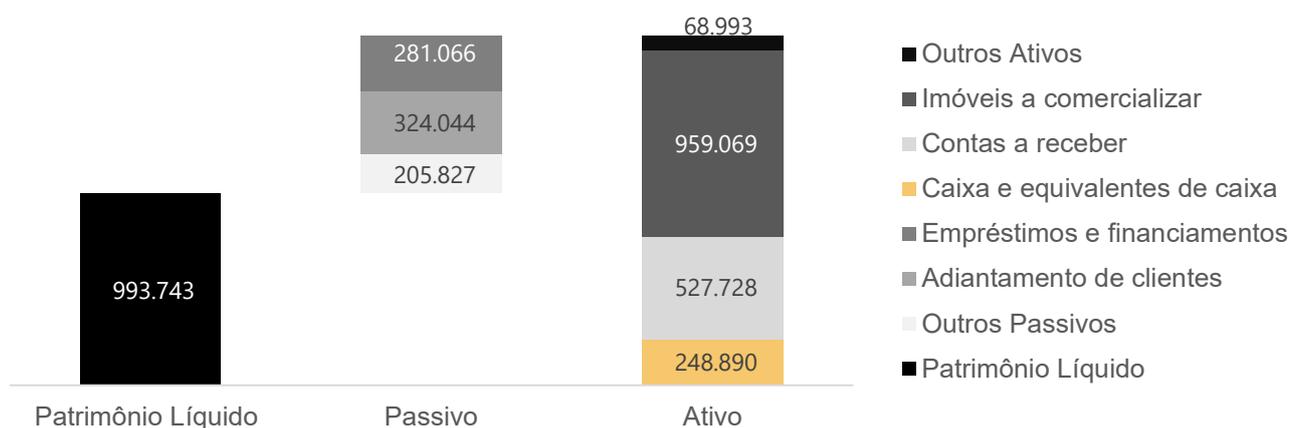
<sup>1</sup>A dívida líquida equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do caixa e equivalentes, aplicações financeiras e caixa restrito (circulante e não circulante).

<sup>2</sup>A Dívida Corporativa equivale a dívida bruta da Companhia (soma dos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento circulante e não circulante), deduzidos do Financiamento à Produção.

<sup>3</sup>O índice de endividamento é calculado dividindo a dívida corporativa pelo patrimônio líquido do período.

A dívida bruta da Mitre ao final do trimestre totalizou R\$281,1 milhões, correspondendo a um aumento de 110,4% quando comparada aos R\$133,6 milhões ao final do 1T22. Tal aumento foi consequência majoritariamente da captação de R\$130,0 milhões através da emissão de debêntures que lastrearam a 482ª série da 4ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, com remuneração de CDI + 2,3% e distribuídos por meio de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#) pela Companhia no dia 13 de abril de 2022. Todo o restante da dívida refere-se aos financiamentos à produção (SFH), dívidas captadas pelas SPEs para financiamento da construção dos empreendimentos e que estão cobertas pelos recebíveis dos próprios empreendimentos em 372% de seu valor nominal.

A Companhia fechou o trimestre com um saldo total em caixa de R\$248,9 milhões, aumento de R\$22,2 milhões quando comparado ao trimestre anterior. A Mitre encerrou o trimestre com uma posição de dívida líquida de R\$32,2 milhões, evidenciando a excelente liquidez da Companhia e seu baixo nível de endividamento, que diminui consideravelmente os riscos do negócio e a coloca em posição vantajosa para aproveitar boas oportunidades de negócio para gerar alto valor aos seus acionistas.



## Comentário do Desempenho



### I Sustentabilidade

Em abril de 2022 a Mitre Realty realizou o seu primeiro Investor Day, no qual comunicou ao mercado os principais resultados, perspectivas e expectativas para os próximos anos. Na ocasião, firmou publicamente alguns compromissos relacionados à sustentabilidade para o ano de 2022. Esses compromissos foram agrupados em 7 eixos de atuação, Avaliação de Ciclo de Vida, Cadeia de Fornecimento, Gestão de Resíduos, Consumo de Recursos, Responsabilidade Social, Mudanças Climáticas e Transparência.

Em [publicação](#) no dia 07 de julho de 2022, os compromissos foram desdobrados em metas factíveis e, de forma alinhada a estratégia ESG, foi demonstrado como estão relacionados aos temas materiais e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) considerados prioritários para a Companhia. Mantendo o compromisso de Transparência, a prestação de contas sobre o atingimento das metas será feita no próximo relatório de sustentabilidade.

Na tabela abaixo, pode-se ver o detalhamento dos compromissos, das metas, dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável prioritários e da apuração parcial de seus atingimentos:

Compromisso	Meta	Tema Material <sup>1</sup>	ODS <sup>2</sup>	Apuração Parcial
Selecionar fornecedores com base em critérios ESG	Implementar avaliação ESG para 100% dos fornecedores críticos homologados a partir de setembro de 2022	2 e 3	8; 11; 12; 16 e 17	80%
Apoiar no desempenho sustentável da cadeia de fornecimento	Disponibilizar orientações sobre sustentabilidade a 100% fornecedores homologados a partir de setembro de 2022	4 e 8	8; 11; 16 e 17	80%
Reportar anualmente inventário de GEE	Divulgar o inventário de GEE (escopos 1, 2 e 3) de todas as operações no Registro Público de Emissões (RPE)	6	11; 12 e 13	100%
Incorporar gestão de variáveis climáticas ao negócio	Implementar avaliação de variáveis climáticas para 100% dos terrenos em negociação a partir do final de 2022	9	11; 12; 13 e 17	0%
Compensar 100% das emissões de escopo 1 e 2	Compensar 100% das emissões diretas (escopo 1) e indireta de consumo energético (escopo 2)	6	11; 12; 13 e 17	100%
Desenvolver todos os novos projetos com aspectos de sustentabilidade (certificações)	Realizar modificações em 2 projetos (um MEC/Haus e um Raízes/Origem) buscando melhoria do desempenho e alinhamento com certificações sustentáveis	1 e 9	11; 12; 13 e 17	0%
Analisar o Ciclo de Vida dos empreendimentos para torná-los mais sustentáveis	Realizar Análise do Ciclo de Vida (ACV) de 1 projeto a fim de identificar oportunidades para tornar os projetos mais sustentáveis	1	11; 12; 13 e 17	40%
Aprimorar gestão de resíduos, aumentando a reciclagem e reduzindo a destinação a aterros	Aumentar 5% na destinação de resíduos à reciclagem em relação ao ano anterior	1 e 9	11; 12; 13 e 17	0%
Aumentar eficiência no consumo de recursos naturais	Reduzir o consumo relativo de água e energia em 5% em relação ao ano anterior	1	11; 12 e 17	0%
Reportar periodicamente informações sobre sustentabilidade aos stakeholders	Realizar 4 publicações relacionadas a sustentabilidade em 2022	7; 9 e 10	12; 16 e 17	100%
Aumentar o número de colaboradores de grupos minorizados nas operações	Possuir ao menos uma mulher em 100% das obras a serem iniciadas a partir de 2022	4 e 5	8; 11; 16 e 17	100%
Aumentar o número de colaboradores de grupos minorizados nas operações	Contratar 5 jovens em situação de vulnerabilidade social dentro do nosso programa de Jovem Aprendiz	4 e 5	8; 11; 16 e 17	0%
Disseminar a cultura de diversidade	Realizar ações de sensibilização para 100% dos gestores	4 e 5	8; 11; 16 e 17	0%
Disseminar a cultura de diversidade	Mapear os grupos minorizados dentro do quadro de colaboradores.	4 e 5	8; 11; 16 e 17	0%

<sup>1</sup>Temas Materiais: 1) Avaliação de ciclo de vida e consumo de recursos; 2) Avaliação e relacionamento com fornecedores; 3) Conformidade ambiental; 4) Desenvolvimento e impactos na sociedade; 5) Diversidade, inclusão e igualdade de oportunidades; 6) Emissões de gases de efeito estufa; 7) Ética e transparência; 8) Geração de empregos, treinamentos e saúde e segurança do trabalho; 9) Inovação e resiliência do modelo de negócio, e; 10) Privacidade e segurança da informação.

<sup>2</sup>ODS prioritários: 8) Trabalho decente e crescimento econômico; 11) Cidades e comunidades sustentáveis; 12) Consumo e produção responsáveis; 13) Ação contra a mudança do clima; 16) Paz, justiça e instituições eficazes, e; 17) Parcerias e meios de implementação.

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 1. Contexto operacional

A Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A (“Companhia ou Controladora”), é uma sociedade anônima de capital aberto com sede localizada na Alameda Santos, nº 700 - 5º andar, Jardim Paulista na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

As informações trimestrais individuais e consolidadas abrangem a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto. Para atender os propósitos societários, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto têm por objeto social a incorporação, construção, venda de unidades imobiliárias residenciais e comerciais.

##### 1.1 Impactos da Covid-19 e conflito Rússia-Ucrânia nas informações contábeis intermediárias

###### *Covid-19*

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu Ofício Circular nº 02/2020 (“OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020”), sobre eventuais efeitos que o Coronavírus poderia trazer para os negócios das Companhias e seus respectivos reflexos nas informações trimestrais, no qual destaca a importância das Companhias Abertas e seus Auditores Independentes considerarem cuidadosamente os impactos da Covid-19 em seus negócios e os riscos e incertezas aos quais estão expostas.

Em relação as informações intermediárias, dentre os diversos riscos e incertezas aos quais a Companhia está exposta, especial atenção foi dada àqueles eventos econômicos que tenham relação com a continuidade dos nossos negócios e/ou às estimativas contábeis levadas à efeito, como, por exemplo, nas seguintes áreas: recuperabilidade de ativos, e reconhecimento de receita, provisões para perda esperada de contas a receber e provisão para distratos.

A administração da Companhia está monitorando a situação, e até o momento não identificou alterações em suas estimativas contábeis que possam gerar perdas em suas informações financeiras intermediárias.

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 1. Contexto operacional--Continuação

##### *Conflito Rússia-Ucrânia*

A Companhia está sujeita a fatores de riscos que podem indiretamente ser impactados pelo conflito Rússia-Ucrânia, como aumento das taxas de juros e da inflação, e dos custos de frete e combustíveis, dentre outros, com efeito nos custos de construção das unidades imobiliárias e nas condições de financiamento por nossos clientes.

Até o momento, contudo, os efeitos do conflito Rússia-Ucrânia não causaram impactos significativos nas operações da Companhia ou no valor justo de seus ativos e passivos. A administração da Companhia está monitorando a situação, e não identificou alterações em suas estimativas contábeis que possam gerar perdas em suas informações financeiras intermediárias.

#### 2. Apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis

##### 2.1. Base de apresentação das informações trimestrais

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram preparadas de acordo com o NBC TG 21 (R4) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB) e com as práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR., contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais, são os mesmos divulgados na Nota Explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

As informações trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações trimestrais. As informações trimestrais são apresentadas em milhares de reais (R\$), exceto se indicado de outra forma.

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

## 2. Apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis-- Continuação

### 2.1. Base de apresentação das informações trimestrais--Continuação

Os dados não financeiros incluídos nestas informações trimestrais, tais como áreas, projeções, cobertura de seguros, entre outros não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes.

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 11 de agosto de 2022.

No trimestre findo em 30 de junho de 2022, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis.

Adicionalmente, com base no julgamento e premissas adotados pela administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgados em Notas Explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas.

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, conseqüentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas.

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**3. Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras**a) Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Caixa	5	4	43	43
Conta corrente bancária	2.066	2.813	3.111	8.723
Aplicações financeiras (i)	118.439	47.532	195.698	106.759
	<b>120.510</b>	<b>50.349</b>	<b>198.852</b>	<b>115.525</b>

(i) As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de renda fixa com liquidez diária e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, a serem utilizados para compromissos de curto prazo, com remuneração média entre 100% e 118% do CDI (100% a 116% do CDI em 31 de dezembro de 2021). O "equivalente de caixa" é mantido com bancos e instituições financeiras que possuem rating entre AAA e BB+.

b) Caixa restrito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras	50.038	53.568	50.038	53.568
<b>Circulante</b>	<b>30.040</b>	<b>28.094</b>	<b>30.040</b>	<b>28.094</b>
<b>Não circulante</b>	<b>19.998</b>	<b>25.474</b>	<b>19.998</b>	<b>25.474</b>

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021, os saldos em caixa restrito estavam aplicados em LFTs indexadas à SELIC e CDBs com taxas variando entre 100% a 105% do CDI.

Em 30 de junho de 2022, o caixa restrito está representado da seguinte forma:

- i) Montante de R\$28.094 da operação de Swap realizada junto ao banco Credit Suisse, conforme descrito na Nota Explicativa nº 19, que será liberado Conforme ordem de compra e venda de ações, por parte da Mitre, e prazo de vencimento conforme estipulado em contrato.
- ii) Montante de R\$20.600 em garantia pela compra dos terrenos Guapira I e Guapira II, que será liberado na entrega dos empreendimentos.
- iii) Montante de R\$1.344 dos fundos de reserva e despesa do CRI, liberado de acordo prazo final do contrato.

A segregação de curto e longo prazo também obedece esse cronograma.

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**3. Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras--  
Continuação**c) Aplicações Financeiras – TVM

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras (i)	-	109.631	-	109.631

- (i) Em 31 de março de 2022 a Companhia resgatou os montantes classificados em aplicações financeiras. Os montantes possuíam vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, e foram utilizados de acordo com as necessidades de caixa da Companhia.

**4. Contas a receber**

Descrição	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Empreendimentos concluídos	<b>49.259</b>	79.341
Empreendimentos em construção	<b>510.615</b>	399.288
Outras contas a receber	<b>1.278</b>	1.631
Ajuste a valor presente	<b>(17.973)</b>	(12.781)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	<b>(716)</b>	(600)
Provisão para distratos	<b>(15.089)</b>	(12.201)
	<b>527.374</b>	454.678
Cessão de recebíveis	<b>354</b>	343
Total (a)	<b>527.728</b>	455.021
Circulante	<b>346.328</b>	300.688
Não circulante	<b>181.400</b>	154.333

- (a) O contas a receber é majoritariamente garantido através de alienação fiduciária, sendo que no período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, 99,99% estava garantido (99,99% em dezembro de 2021).

A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC e comparada com a NTN-B, sendo utilizada a maior entre elas. Em 30 de junho de 2022 a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 5,08% a.a. (3,62% a.a. em 31 de dezembro de 2021).

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**4. Contas a receber--Continuação**

A Companhia adota os procedimentos para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro 2021, a Companhia possuía o saldo das contas a receber da carteira financeira consolidada, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	30/06/2022			31/12/2021		
	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total	Em carteira	Em processo de repasse bancário (a)	Total
Vencidos acima de 360 dias	1.172	-	1.172	1.000	-	1.000
Vencidos de 181 a 360 dias	551	-	551	297	-	297
Vencidos de 121 a 180 dias	478	-	478	202	-	202
Vencidos de 91 a 120 dias	347	-	347	108	-	108
Vencidos de 61 a 90 dias	1.254	-	1.254	380	-	380
Vencidos de 31 a 60 dias	579	-	579	413	-	413
Vencidos de 0 a 30 dias	4.821	-	4.821	6.572	-	6.572
	<b>9.202</b>	-	<b>9.202</b>	<b>8.972</b>	-	<b>8.972</b>
A vencer de 0 a 30 dias	45.643	43.825	89.468	18.220	73.645	91.865
A vencer de 31 a 60 dias	20.228	-	20.228	12.872	-	12.872
A vencer de 61 a 90 dias	14.518	-	14.518	10.904	-	10.904
A vencer de 91 a 120 dias	52.667	-	52.667	14.926	-	14.926
A vencer de 121 a 181 dias	76.631	-	76.631	18.480	-	18.480
A vencer de 181 a 360 dias	99.543	-	99.543	185.833	-	185.833
A vencer acima 360 dias	198.895	-	198.895	136.409	-	136.409
	<b>508.125</b>	<b>43.825</b>	<b>551.950</b>	<b>397.644</b>	<b>73.645</b>	<b>471.289</b>
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(716)	-	(716)	(600)	-	(600)
Ajuste a valor presente	(17.973)	-	(17.973)	(12.782)	-	(12.782)
Provisão para distratos	(15.089)	-	(15.089)	(12.201)	-	(12.201)
Cessão de recebíveis	354	-	354	343	-	343
	<b>483.903</b>	<b>43.825</b>	<b>527.728</b>	<b>381.376</b>	<b>73.645</b>	<b>455.021</b>

(a) Os empreendimentos em repasse bancário em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 eram Haus Mitre Vila Mariana, Haus Mitre Butantã e Mitre Raízes Vila Guilhermina.

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 4. Contas a receber--Continuação

##### Repasse bancário

Na fase de conclusão dos seus empreendimentos, quase a totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves, bem como tomada de posse da unidade. O processo de repasse é individual e depende das negociações entre o cliente e a instituição financeira, podendo durar até 180 dias entre a data do início do processo de repasse até a conclusão. A Companhia apresenta tais clientes em seu "aging-list" separadamente dos clientes inadimplentes, uma vez que essa operação faz parte dos negócios e do processo de venda das unidades. Sobre esse saldo, a Companhia entende que não há risco significativo de não recebimento.

##### Cessão de recebíveis

A Companhia cedeu determinados créditos relacionados aos contas a receber de clientes os quais são atualizados pela variação do IGP-M e possuem juros de 12% ao ano (Tabela "Price"). Em decorrência do direito de regresso previsto em contrato, a Companhia não baixou tais créditos e os mesmos estão sendo apresentados nas informações trimestrais da Companhia.

Descrição	30/06/2022	31/12/2021
Cessão de recebíveis	354	343

##### Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A alienação fiduciária é uma garantia amparada na Lei no. 9.514/97 e que concede ao fiduciário uma maior agilidade na execução da garantia nos casos de inadimplência. A Companhia aliena as suas unidades em construção ou construídas com alienação fiduciária, sendo a própria unidade objeto da garantia.

Para as unidades concluídas, a Companhia projetou o valor de venda da unidade em condições desfavoráveis do mercado, incluiu as comissões de vendas encontrando o valor realizável líquido e comparou com o saldo devedor do cliente, afim de concluir se a garantia é suficiente, não sendo identificados relevantes insuficiências de garantias. Entretanto, a Companhia constituiu Provisão para perda esperada para risco de crédito para aqueles clientes que estão classificados como "pró-soluto", ou seja, clientes que a Companhia financiou sem garantias.

Para as unidades em construção, a Companhia entende que nesses casos o risco de perda reduz sensivelmente em decorrência de a Companhia não ter entregue ainda a unidade porém avaliou a possibilidade de interrupção do fluxo de caixa dessas unidades, de acordo com a política da Companhia, constituindo provisão de distrato, quando necessário.

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**4. Contas a receber--Continuação**Movimentação das provisões

A provisão para perda esperada para risco de crédito e provisão para distratos tiveram as seguintes movimentações:

*Provisão para perda esperada para risco de crédito*

Descrição	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(600)	(463)
Adições/Reversão	(116)	(137)
Saldo final	(716)	(600)

*Provisão para distratos*

Descrição	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Saldo inicial	(12.201)	(4.169)
Reversões/(adições)	(2.888)	(8.032)
Saldo final	(15.089)	(12.201)

**5. Imóveis a comercializar**

Descrição	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Terrenos (i)	574.892	443.998
Imóveis em construção (ii)	343.976	326.957
Encargos financeiros capitalizados (iii)	5.976	915
Adiantamento para aquisição de terreno	9.465	11.486
Imóveis concluídos	4.668	1.784
Provisão para distratos	10.530	9.481
Adiantamentos	9.510	8.739
Outros	52	51
	<b>959.069</b>	<b>803.411</b>
Circulante	683.761	639.186
Não circulante	275.308	164.225

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição e incluem os custos com legalização. Os terrenos cujos empreendimentos têm lançamento previsto a partir de julho de 2023 foram classificados no ativo não circulante.

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**5. Imóveis a comercializar--Continuação**

- (ii) O montante é composto por custo de terrenos acrescido dos custos de regularização, custos incorridos de construção e estoques de materiais não aplicados. Esses valores são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" no momento em que o empreendimento é inicialmente comercializado.
- (iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades imobiliárias, a Companhia capitalizou juros sobre terrenos e unidades em construção, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas seguindo o mesmo critério dos demais custos.

A administração trimestralmente prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido e registra dos dois o menor em todas as rubricas dos imóveis a comercializar, sendo que nas datas de encerramento dos balanços não foram apurados ajustes relacionados a este assunto.

A movimentação da provisão para distratos no período findo em 30 de junho de 2022 e exercício findo 31 de dezembro 2021 é como segue:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Saldo inicial	<b>9.481</b>	2.949
Adições	<b>1.049</b>	6.532
Saldo final	<b>10.530</b>	9.481

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados no período findo em 30 de junho de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro 2021 é como segue:

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Saldo inicial	<b>915</b>	211
Atualização de terrenos a pagar	<b>293</b>	839
Outros custos	<b>594</b>	984
Encargos financeiros capitalizados	<b>9.896</b>	5.264
Ajuste a valor presente - permuta financeira	<b>768</b>	629
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis (Nota Explicativa nº 17)	<b>(6.490)</b>	(7.012)
<b>Total</b>	<b>5.976</b>	915

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**6. Partes relacionadas**

Os montantes abaixo demonstrados possuem o objetivo de aquisição de imóveis para fins de estruturação, desenvolvimento, incorporação e comercialização de empreendimento imobiliário. A gestão do caixa da Companhia é centralizada, de forma que é comum a existência de transações financeiras desta natureza com as SPEs.

Ativo

	<b>Controladora</b>	
	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Participações. Ltda.	<b>36</b>	44
Residencial Perrella Empreendimentos e Participações Ltda.	-	26
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Participações Ltda.	<b>164</b>	-
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	<b>427</b>	-
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	<b>13</b>	13
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda	<b>9</b>	975
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	-	506
Borges Lagoa I Empreendimentos e Participações Ltda.	<b>12.836</b>	8.942
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	<b>1.119</b>	796
Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda.	<b>10.243</b>	10.224
Mitre Engenharia Ltda.	<b>7.492</b>	6.252
Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.	<b>16.462</b>	14.621
Mitre E mpreendimentos Ltda.	<b>1.524</b>	1.293
Mitre Galeno Empreendimentos Ltda.	<b>59</b>	-
Mitre H Empreendimentos Ltda.	<b>10.893</b>	6.065
Mitre J Empreendimentos Ltda.	<b>54</b>	-
Mitre Perdizes SPE Ltda.	<b>64</b>	4.209
Mitre L Empreendimentos Ltda.	<b>17.130</b>	16.870
Mitre M Empreendimentos Ltda.	<b>419</b>	408
Mitre N Empreendimentos Ltda.	<b>19.162</b>	22.859
Mitre O Empreendimentos Ltda.	<b>114</b>	66
Mitre Q Empreendimentos Ltda.	<b>24.171</b>	24.510
Mitre R Empreendimentos Ltda.	<b>5</b>	5
Mitre S Empreendimentos Ltda.	<b>5.997</b>	8.153
Mitre U Empreendimentos Ltda.	<b>1.339</b>	13.067
Mitre V Empreendimentos Ltda.	<b>8.045</b>	8.111
Mitre W Empreendimentos Ltda.	<b>44.056</b>	38.635
Mitre X Empreendimentos Ltda.	<b>1.900</b>	1.302
Mitre Y Empreendimentos Ltda.	<b>4.376</b>	2.818
Mitre Z Empreendimentos Ltda.	<b>38.877</b>	35.946
Mitre Michigan Empreendimentos e Participações Ltda.	<b>28.365</b>	22.531
Mitre Residencial Escobar Empreendimentos Ltda.	<b>22</b>	2
Mitre Centro Companhiarial Metrô Tietê Empreendimentos Imobiliários	<b>3</b>	2
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	<b>3.362</b>	1.565
MTR-03 Administração de Bens Ltda.	<b>29.811</b>	27.338
MTR-04 Administração de Bens Ltda.	<b>1.018</b>	869
MTR-05 Administração de Bens Ltda.	<b>29.924</b>	8.239
MTR-06 Administração de Bens Ltda.	-	4.660

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**6. Partes relacionadas--Continuação**Ativo--Continuação

MTR-07 Administração de Bens Ltda.	<b>33.204</b>	30.268
MTR-08 Administração de Bens Ltda.	<b>22.541</b>	18.510
MTR-10 Administração de Bens Ltda.	<b>15.590</b>	19.066
MTR-11 Administração de Bens Ltda.	<b>58.283</b>	55.069
MTR-12 Administração de Bens Ltda.	<b>31</b>	3
MTR-13 Administração de Bens Ltda.	<b>163</b>	87
MTR-14 Administração de Bens Ltda.	<b>707</b>	287
MTR-15 Administração de Bens Ltda.	<b>4</b>	3
MTR-16 Administração de Bens Ltda.	<b>6</b>	4
MTR-17 Administração de Bens Ltda.	<b>1.423</b>	747
MTR-18 Administração de Bens Ltda.	<b>7.211</b>	5.211
MTR-19 Administração de Bens Ltda.	<b>10.503</b>	3
MTR-20 Administração de Bens Ltda.	<b>15</b>	3
MTR-21 Administração de Bens Ltda.	<b>73</b>	3
MTR-22 Administração de Bens Ltda.	<b>9.302</b>	2.600
MTR-23 Administração de Bens Ltda.	<b>3</b>	3
MTR-24 Administração de Bens Ltda.	<b>6.809</b>	3.925
MTR-25 Administração de Bens Ltda.	<b>20</b>	19
MTR-26 Administração de Bens Ltda.	<b>6</b>	6
MTR-27 Administração de Bens Ltda.	<b>42</b>	42
MTR-28 Administração de Bens Ltda.	<b>816</b>	815
MTR-29 Administração de Bens Ltda.	<b>368</b>	316
MTR-30 Administração de Bens Ltda.	<b>812</b>	788
MTR-31 Administração de Bens Ltda.	<b>2.610</b>	2.160
MTR-32 Administração de Bens Ltda.	<b>33.506</b>	24.533
MTR-33 Administração de Bens Ltda.	<b>-</b>	153
MTR-34 Administração de Bens Ltda.	<b>292</b>	153
MTR-35 Administração de Bens Ltda.	<b>91</b>	76
MTR-36 Administração de Bens Ltda.	<b>8</b>	8
MTR-37 Administração de Bens Ltda.	<b>72</b>	72
MTR-38 Administração de Bens Ltda.	<b>12.733</b>	142
MTR-39 Administração de Bens Ltda.	<b>97.148</b>	86.774
MTR-40 Administração de Bens Ltda.	<b>294</b>	106
MTR-41 Administração de Bens Ltda.	<b>19.880</b>	1.102
MTR-42 Administração de Bens Ltda.	<b>2</b>	1
MTR-43 Administração de Bens Ltda.	<b>2</b>	1
MTR-44 Administração de Bens Ltda.	<b>2</b>	1
MTR-45 Administração de Bens Ltda.	<b>2</b>	1
MTR-46 Administração de Bens Ltda.	<b>3</b>	1
Mitre T Administração de Bens Ltda.	<b>27</b>	-
OPI 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<b>38</b>	-
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	<b>9.390</b>	-
	<b>663.523</b>	544.984
Circulante	-	-
Não circulante	663.523	544.984

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 6. Partes relacionadas--Continuação

##### Ativo--Continuação

	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	9.390	-
	<b>9.390</b>	-
Circulante	-	-
Não circulante	9.390	-

##### Passivo

Os saldos do passivo referem-se a transações com controladas:

	Controladora	
	30/06/2022	31/12/2021
Santana Corporate Center Empreendimento Imobiliário Ltda.	3	7
Mitre Vila Prudente Empreendimentos e Participações Ltda.	980	995
Residencial Amaro Bezerra Ltda.	1.085	903
Residencial Martin Luther King SPE Empreend. e Partic. Ltda.	5.067	5.112
Residencial Ibiapava Ltda.	1.817	1.817
Residencial Vila Mariana Ltda.	2.816	1.109
Residencial Diógenes Empreendimentos Participações Ltda.	267	-
Residencial Perrella Empreendimento e Participações Ltda.	164	-
Residencial Alfredo Pujol Empreendimentos Participações Ltda.	195	-
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	1.132	-
Mitre Tapari Empreendimentos e Participacoes SPE Ltda	3.420	-
	<b>16.946</b>	9.943
Circulante	16.946	9.943
Não circulante	-	-

##### Remuneração dos administradores e conselheiros

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2022, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores e conselheiros da Companhia para o exercício de 2022 em até R\$ 14.673.

Durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$4.080 (R\$3.858 em 30 de junho de 2021).

##### Plano de opções de ações

Durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, a Companhia reconheceu despesa no valor de R\$2.725 (R\$2.370 em 30 de junho 2021) para fazer frente ao plano de opções de ações, conforme Nota Explicativa nº 24.

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**6. Partes relacionadas--Continuação**Garantias prestadas por partes relacionadas

Os acionistas majoritários da Companhia são avalistas em alguns empréstimos e financiamentos tomados pelas suas Controladas (financiamentos à produção) bem como podem prestar garantias nos compromissos de compra e venda de terreno.

Adicionalmente, a Controladora é avalista nos financiamentos tomados pelas suas controladas para financiamento à produção, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8. A Companhia não concedeu nenhuma garantia a seus acionistas ou outras partes relacionadas que não suas Controladas.

**7. Investimentos**a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
<b>Participação em controladas</b>				
Controladas	322.151	250.659	-	-
Controladas em conjunto	142	-	142	-
Coligadas	2.882	2.911	2.882	2.911
	<b>325.175</b>	<b>253.570</b>	<b>3.024</b>	<b>2.911</b>
Encargos financeiros	3.949	29	-	-
Mais-valia	1.467	1.686	-	-
Obras de arte	259	259	259	259
	<b>5.675</b>	<b>1.974</b>	<b>259</b>	<b>259</b>
<b>Total</b>	<b>330.850</b>	<b>255.544</b>	<b>3.283</b>	<b>3.170</b>

## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

## 7. Investimentos--Continuação

## b) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

Investida	% Part.		Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado do período		Saldo investimentos		Resultado equivalência patrimonial	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	30/06/2021
Residencial Ibiapava Empreendimentos e Participações	100%	100%	1.950	1.943	6	6	1.944	1.937	7	29	1.944	1.937	7	29
Residencial Julio Buono Empreendimentos e Part. Ltda.	100%	100%	2.112	2.098	533	519	1.579	1.578	1	243	1.579	1.578	1	243
Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	100%	100%	1.384	1.514	245	252	1.139	1.262	-	31	1.139	1.262	-	31
Residencial Martin Luther King SPE Empreem. e Part. Ltda.	100%	100%	5.091	5.138	30	25	5.061	5.113	(53)	15	5.061	5.113	(53)	15
Mitre Vendas Corretagem de Imóveis Ltda.	99,99%	100%	1.789	3.402	1.916	1.903	(127)	1.500	(1.627)	(806)	(127)	1.500	(1.627)	(806)
Residencial Anhaia Mello Empreendimentos e Part. Ltda.	100%	100%	614	939	612	629	2	311	(309)	742	2	311	(309)	742
Mitre Santo André Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	366	361	151	152	215	208	7	78	215	208	7	78
Mitre Vila Matilde Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	1.889	1.942	633	279	1.256	1.663	(408)	(61)	1.256	1.663	(408)	(61)
Mitre Paula Ney Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	1.501	1.382	412	627	1.089	756	350	3.286	1.089	756	350	3.286
Mitre Drausio Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	4.724	14.734	667	2.352	4.057	12.381	724	5.068	4.057	12.381	724	5.068
Mitre Vila Prudente Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	1.142	1.171	30	70	1.112	1.101	12	-	1.112	1.101	12	-
Mitre Roque Petroni Empreendimentos Ltda.	100%	100%	27.080	50.519	19.777	39.850	7.303	10.669	1.944	7.280	7.303	10.669	1.944	7.279
Mitre Borges Lagoa I Empreendimentos Ltda.	100%	100%	46.394	43.714	43.714	41.718	2.676	1.996	680	(2.442)	2.676	1.996	680	(2.442)
Mitre Tapari Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	100%	100%	54.881	63.550	24.353	32.761	30.528	30.789	(115)	7.434	30.528	30.789	(115)	7.434
Sapetuba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	75%	75%	36.676	36.849	18.926	24.446	17.750	12.402	5.348	4.254	13.313	9.302	4.011	3.188
Mitre Raizes Vila Prudente Empreendimentos e Part. Ltda.	100%	100%	49.528	50.079	27.700	34.038	21.828	16.041	5.786	5.564	21.828	16.041	5.786	5.564
Mitre Vila Mariana Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	3.321	3.852	31	119	3.290	3.734	19	-	3.290	3.734	19	-
Mitre E Empreendimentos Ltda.	100%	100%	3.820	3.585	1.546	1.309	2.274	2.276	(1)	(49)	2.274	2.276	(1)	(49)
Mitre Galeno Empreendimentos Ltda.	100%	100%	39.779	37.930	16.439	19.078	23.340	18.852	4.488	2.769	23.340	18.852	4.488	2.768
MJF Construcoes Ltda.	100%	100%	3.355	3.533	11.960	9.625	(8.605)	(6.092)	(2.513)	(2.438)	(8.605)	(6.092)	(2.513)	(2.438)
Mitre Ipiranga Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	47.607	47.268	27.201	32.616	20.406	14.652	5.754	3.433	20.406	14.652	5.754	3.433
Mitre S Administração de Bens Ltda.	100%	100%	57.276	43.278	37.303	30.920	19.973	12.358	7.615	2.712	19.973	12.358	7.615	2.711
Mitre T Administração de Bens Ltda.	100%	100%	17.958	13.985	11.205	9.557	6.753	4.429	2.325	1.950	6.753	4.429	2.325	1.950
MTR Raizes VM Empreendimentos SPE Ltda.	100%	100%	44.784	30.204	26.045	26.789	18.739	3.415	4.826	673	18.739	3.414	4.826	673
Mitre Perdizes SPE Ltda.	100%	100%	60.029	44.243	36.216	28.868	23.813	15.376	8.437	2.721	23.813	15.376	8.437	2.721
Mitre L. Administração de Bens Ltda.	100%	100%	34.560	29.147	26.914	25.357	7.646	3.790	3.856	557	7.646	3.790	3.856	557
Mitre N Administração de Bens Ltda.	100%	100%	46.310	41.748	34.584	38.507	11.726	3.241	8.485	(921)	11.726	3.241	8.485	(921)
Mitre V Administração de Bens Ltda.	100%	100%	29.868	22.655	24.363	20.031	5.505	2.625	2.880	336	5.505	2.625	2.880	336
Mitre Y Administração de Bens Ltda.	100%	100%	26.651	19.838	21.227	15.447	5.424	4.391	1.033	4.165	5.424	4.391	1.033	4.165
MTR-06 - Administração de Bens Ltda.	90%	90%	74.275	69.834	31.181	29.616	43.094	40.218	2.876	(153)	38.785	36.196	2.588	(153)
MTR-08 - Administração de Bens Ltda.	100%	100%	26.371	20.014	26.965	21.483	(594)	(1.469)	876	(2.516)	(594)	(1.469)	876	(2.516)
MTR-10 - Administração de Bens Ltda.	100%	100%	24.224	26.363	24.630	26.907	(406)	(545)	138	(4)	(406)	(545)	138	(4)
MTR-01 Administração de Bens Ltda.	100%	100%	33.615	21.924	22.980	14.306	10.635	7.618	3.017	1.018	10.635	7.618	3.017	1.018
MTR-18 - Administração de Bens Ltda.	100%	100%	23.012	20.939	26.527	23.498	(3.515)	(2.558)	(957)	(1)	(3.515)	(2.558)	(957)	(1)
OPO 11 São Paulo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	34.071	29.857	13.157	12.662	20.914	17.195	3.718	11.565	20.914	17.195	3.718	11.565
Outros investimentos			738.800	537.230	742.002	536.730	(3.202)	497	(8.210)	(1.858)	(176)	3.408	(8.166)	(1.856)
			1.606.807	1.346.762	1.302.185	1.103.052	304.622	243.710	61.009	54.674	298.902	239.498	59.428	53.606
Reclassificação da provisão com perdas para outros passivos			-	-	-	-	-	-	-	-	26.273	14.073	-	-
Resultados de equivalência de SCP's			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(517)	(1.762)
<b>Total em investimentos</b>			1.606.807	1.346.762	1.302.185	1.103.052	304.622	243.710	61.009	54.674	325.175	253.571	58.911	51.844

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**7. Investimentos--Continuação**c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas, controladas em conjunto e coligadas, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-base de 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>255.544</b>	159.964	<b>3.170</b>	259
Venda de participação em investimentos	(235)	(16.996)	-	-
Compra de participação em investimentos	1.857	6.443	224	-
Integralização de capital	10.733	63.705	-	-
(-) Redução de capital	-	(15.944)	-	-
(-) Dividendos recebidos	(15.436)	(57.737)	(37)	(60)
Encargos financeiros capitalizados	4.109	22	-	-
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados no resultados	(188)	(23)	-	-
Reclassificação da provisão para perda de investimento	12.200	8.323	-	-
Equivalência patrimonial	58.911	110.915	(68)	233
Resultado de SCPs	517	2.896	-	-
Apropriação Mais-valia	(219)	(5.333)	-	-
Efeito de consolidação na aquisição de controladas em conjunto	-	-	-	2.738
Outros resultados com investimentos	3.057	(691)	(6)	-
	<b>330.850</b>	255.544	<b>3.283</b>	3.170

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

## 7. Investimentos--Continuação

### d) Informações sobre as aquisições/venda de participações societárias--Continuação

#### Aquisições

Empresa	Data da compra	Participação adquirida	Valor do patrimônio líquido	Valor da compra	Perda/Ganho gerada na aquisição
Mitre Vila Mariana Empreendimentos Ltda. (d.1)	2021	100%	3.788	4.436	(648)
Mitre Vila Prudente Empreendimentos Ltda. (d.2)	2021	100%	1.450	2.007	(557)
<b>Total com aquisição de investimento em 2021 (12 meses)</b>			<b>5.238</b>	<b>6.443</b>	<b>(1.205)</b>
Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda (d.6)	2022	100%	<b>4.692</b>	<b>1.633</b>	<b>3.059</b>
Lucio MTR Joaquim Guarani Emprend. Imob. SPE Ltda (d.7)	2022	50%	<b>220</b>	<b>224</b>	<b>(4)</b>
<b>Total com aquisição de investimento em 2022 (6 meses)</b>			<b>4.912</b>	<b>1.857</b>	<b>3.055</b>

#### Vendas

Empresa	Data da venda	Participação vendida	Valor do % vendido do patrimônio líquido	Valor da venda	Ganho gerado na venda
Mitre D Empreendimentos Ltda. (d.3)	2021	82%	12.474	12.474	-
MTR-06 Empreendimentos Ltda. (d.4)	2021	10%	3.460	3.556	96
MTR-09 Empreendimentos Ltda. (d.5)	2021	100%	938	966	28
<b>Total com venda de investimento em 2021 (12 meses)</b>			<b>16.872</b>	<b>16.996</b>	<b>124</b>
MTR-33 Empreendimentos Ltda. (d.8)	2022	100%	<b>232</b>	<b>235</b>	<b>3</b>
<b>Total com aquisição de investimento em 2022 (6 meses)</b>			<b>232</b>	<b>235</b>	<b>3</b>

- (d.1) Ao longo do ano de 2018, a Mitre Realty concretizou uma parceria com a XP Investimentos. O acordo se deu no âmbito do projeto Haus Mitre, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora – Mitre Paula Ney Empreendimentos Ltda. e a XP Investimentos era detentora da SPE Terrenista – Mitre Vila Mariana Empreendimentos Ltda.. Em agosto de 2021 a Mitre Realty adquiriu 100% da participação na SPE Mitre Vila Mariana (terrenista) pelo valor de R\$4.436.
- (d.2) Ao longo do ano de 2017, a Mitre Realty concretizou uma parceria com a XP Investimentos. O acordo se deu no âmbito do projeto MaxMitre, sendo que a Mitre era detentora da SPE Incorporadora - Residencial Anhaia Melo e a XP Investimentos era detentora da SPE Terrenista – Mitre Raizes Vila Prudente. Em agosto de 2021 a Mitre Realty adquiriu 100% da participação na SPE Mitre Raizes Vila Prudente (terrenista) pelo valor de R\$2.007.
- (d.3) Em 1 de outubro de 2021, a Mitre Realty vendeu o controle da SPE Mitre D Empreendimentos e Participações Ltda., mediante a liquidação de 82% de sua participação, pelo valor de R\$12.474, proporcional ao valor do patrimônio contábil, ocasionando uma perda de controle e desconsolidação desta SPE. No mesmo mês, a Mitre Realty concretizou a parceria com a XP Investimentos, sendo que a parceria se concretizou no âmbito do projeto Residencial Vila Mascote.
- (d.4) Em dezembro de 2021, a Mitre Realty concretizou contrato de compra e venda com a Sociedade empresária B/SINCO INCORPORADORA LTDA., cedendo 10% das quotas da SPE MTR-06 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$3.556. No momento dessa transação, o patrimônio no percentual de venda desta SPE era R\$3.460, sendo R\$3.070 capital social e R\$390 resultado acumulado do exercício.
- (d.5) Em outubro de 2021, a Mitre Realty concretizou contrato de compra e venda com a sociedade empresária Share Vila Clementido, cedendo 100% de suas quotas da SPE MTR-09 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$966.
- (d.6) Em março de 2022, a Mitre Realty concretizou contrato de compra e venda com o Fundo de Investimento em Participações Share Student Living - Multiestratégia, adquirindo 100% das quotas da Share Bela Vista Empreendimentos SPE Ltda., pelo valor de R\$1.633. A aquisição gerou um ganho de R\$3.059, registrado no resultado da Companhia.
- (d.7) Em abril de 2022, a Mitre Realty concretizou contrato de compra e venda com a Sociedade empresária Lucio Empreendimentos e Participações Ltda., comprando 50% das quotas da SPE Lucio MTR Joaquim Guarani Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., pelo montante de R\$224.

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**7. Investimentos--Continuação****d) Informações sobre as aquisições/venda de participações societárias--Continuação**

(d.8) Em junho de 2022, a Mitre Realty concretizou o contrato de compra e venda com a Sociedade empresária Brasil Student Housing Empreendimentos e Participações S.A., cedendo 100% de sua participação das quotas da SPE MTR-33 Administração de Bens Ltda., pelo montante de R\$235.

Para fins de apresentação na demonstração do fluxo de caixa consolidado, demonstramos os efeitos líquidos de caixa e equivalente de caixa na aquisição e venda de investimentos. Adicionalmente, os efeitos que não tiveram efeito caixa foram apresentados na nota explicativa nº25.

	<u>30/06/2022</u>
Caixa líquido dos investimentos adquiridos	<b>176</b>
Pagamento (recebimento) na aquisição de participação	<b>(1.398)</b>
Total do caixa líquido das aquisições (vendas)	<b>(1.222)</b>

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

## 8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
<b>Circulante</b>				
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	80.499	89.611
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	752	-	752	-
Custo de transação (b)	(252)	-	(252)	-
Coobrigação (Nota Explicativa nº 4)	-	-	354	343
	<b>500</b>	<b>-</b>	<b>81.353</b>	<b>89.954</b>
<b>Não circulante</b>				
Financiamento à produção - SFH (a)	-	-	70.656	16.574
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI (b)	130.000	-	130.000	-
Custo de transação (b)	(943)	-	(943)	-
	<b>129.057</b>	<b>-</b>	<b>199.713</b>	<b>16.574</b>
<b>Total</b>	<b>129.557</b>	<b>-</b>	<b>281.066</b>	<b>106.528</b>

(a) Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados. Os financiamentos à produção (SFH) são indexados à Taxa Referencial - TR de juros, poupança ou CDI, variando entre 8,0% a 9,5% acrescida de TR, 3,2% a 3,6% acrescido da taxa de poupança ou 1,85 ou 3,6% acrescida de CDI ao ano (2021 de 1,85% a 9,50% ao ano). Não houve relevantes custos de transação na captação destes recursos.

(b) Emissão de série única de CRI, lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. O valor total da emissão será de 130.000.000,00 quotas todas com valor nominal unitário de R\$1, perfazendo o montante total de R\$ 130.000, com vencimento da primeira parcela em 2025, finalizando em 15 de março de 2027. Sobre o saldo devedor incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,30% ao ano.

### Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 30 de junho de 2022 (valores contábeis):

	Controladora	Consolidado	
	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Financiamento à produção SFH
2022	752	752	73.447
2023	-	-	78.062
2024	-	-	-
2025	26.000	26.000	-
2026	26.000	26.000	-
2027	78.000	78.000	-
	<b>130.752</b>	<b>130.752</b>	<b>151.509</b>

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

##### Cláusulas restritivas (covenants) - SFH

Os empréstimos contraídos pela controladora e controladas possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às cláusulas contratuais de *covenants*.

As obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos não contemplam *covenants* financeiros, as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o período da dívida são:

- Comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- Auditar livros e registros contábeis através de Companhia terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- Garantir conclusão da obra dentro do prazo contratual, sendo que retardamento ou paralisação da mesma demandará devida justificativa que deve ser aceita pelo agente financeiro para ser válida;
- Não vender, hipotecar, realizar obras, e não deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sempre com prévio e expresse consentimento do agente financeiro e;
- Não ocorrer mudança ou transferência, a qualquer título e forma, do controle acionário ou da titularidade das cotas sociais do devedor, bem como se houver a sua incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária, dentre outras.

A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos. Os compromissos assumidos vem sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

##### Cláusulas restritivas (covenants) – Certificados de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis Imobiliários possuem cláusulas restritivas (“*covenants*”) relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas possuem exigibilidade apurada tendo por base as Demonstrações financeiras Consolidadas da Companhia, inclusive das relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, sendo cumpridas em 30 de junho de 2022:

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**8. Empréstimos e financiamentos--Continuação**

I)

(Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa) + &lt; 0,90.

Obrigações pela Compra dos Imóveis

Patrimônio Líquido

*\*Deverá ser considerado o financiamento à produção para o cálculo indicado acima.*

II)

(Contas a Receber + Estoque a Valor de Mercado + Terrenos e &gt; 1,30x ou &lt; 0,00x.

Adiantamentos de Terreno + Receitas a Apropriar

(Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa +

Obrigações pela Compra dos imóveis + Custo Orçado a

Apropriar)

Garantias

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Hipoteca dos próprios bens financiados e penhor de recebíveis	<b>548.719</b>	<b>424.930</b>

Para as operações de Crédito de Recebíveis Imobiliários – CRI, as garantias são a participação societária nas sociedades controladas, MTR-03 Administração de bens Ltda, MTR-07 Administração de bens Ltda, MTR-11 Administração de bens Ltda, MTR SNC Raízes Tatuapé Empreendimento SPE Ltda, Mitre José dos Reis Empreendimentos Ltda.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos no período de seis meses findo em 30 de junho de 2022 e do exercício 31 de dezembro de 2021 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
<b>Saldo inicial</b>	-	4.469	<b>106.528</b>	45.428
Movimentação Financeira				
(+) Liberação/captações	<b>130.000</b>	-	<b>225.978</b>	128.245
(-) Custo de captação	<b>(1.251)</b>	-	<b>(1.251)</b>	-
(+) Amortização do custo de captação	<b>56</b>	-	<b>56</b>	-
(-) Amortização principal	-	(4.174)	<b>(51.995)</b>	(67.487)
(+) Juros incorridos	<b>4.053</b>	161	<b>10.892</b>	5.726
(-) Juros pagos	<b>(3.301)</b>	(456)	<b>(9.153)</b>	(5.427)
Cessão de crédito de recebíveis (sem efeito caixa)	-	-	<b>11</b>	43
	<b>129.557</b>	-	<b>281.066</b>	106.528

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Para o modelo SFH, a Companhia possuía o montante de R\$481.395 de financiamento consolidado e contratado em 30 de junho de 2022 (R\$410.872 em 2021), sendo que desses valores, o saldo a liberar na data base de 30 de junho de 2022 era de R\$245.838 (R\$273.273 em 2021). As liberações dos financiamentos de obra ocorrem quando do andamento do empreendimento.

#### 9. Tributos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

##### a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social	8.414	7.457
PIS, COFINS e ISS	9.082	8.061
Provisão para distrato	(604)	(494)
<b>Total</b>	<b>16.892</b>	<b>15.024</b>
Circulante	10.379	12.015
Não circulante	6.513	3.009

##### b) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido no exercício

Resultado	Consolidado			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 31/06/2021
Imposto de renda e contribuição social corrente	(3.809)	(6.704)	(1.891)	(3.636)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(614)	(957)	(1.270)	(1.095)
Provisão para distratos	(18)	53	84	66
<b>Total</b>	<b>(4.441)</b>	<b>(7.608)</b>	<b>(3.077)</b>	<b>(4.665)</b>

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A**

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação  
30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação****c) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social**

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	<b>Consolidado</b>			
	<b>01/04/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/01/2022 a 30/06/2022</b>	<b>01/04/2021 a 30/06/2021</b>	<b>01/01/2021 a 30/06/2021</b>
Receita de vendas	<b>305</b>	<b>328</b>	384	723
Receita serviços	<b>1.415</b>	<b>2.279</b>	808	1.849
Receita de locação	<b>617</b>	<b>617</b>	-	-
Receita financeira	<b>2.965</b>	<b>4.966</b>	762	1.218
<b>Total receita</b>	<b>5.302</b>	<b>8.190</b>	<b>1.954</b>	<b>3.790</b>
B. cálculo - Imp. renda - 8% e 32%	<b>3.303</b>	<b>5.581</b>	1.052	1.867
B. cálculo - Contr. social - 12% e 32%	<b>3.314</b>	<b>5.592</b>	1.067	1.896
CSLL - 9,00%	<b>(298)</b>	<b>(503)</b>	(96)	(171)
IRPJ - 15,00%	<b>(495)</b>	<b>(837)</b>	(159)	(280)
Adicional IRPJ - 10,00%	<b>(243)</b>	<b>(393)</b>	(35)	(66)
Receita de vendas RET IRPJ e CSLL RET	<b>144.437</b> <b>(2.773)</b>	<b>258.916</b> <b>(4.971)</b>	83.410 (1.601)	162.470 (3.119)
(=) Imposto de renda e contribuição social	<b>(3.809)</b>	<b>(6.704)</b>	(1.891)	(3.636)
Alíquota efetiva	<b>3%</b>	<b>3%</b>	2%	2%

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**10. Outros débitos com terceiros – SCPs**

Descrição	Particip. do sócio participante 30/06/2022	Particip. do sócio participante 31/12/2021	Controladora		Consolidado	
			30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
SCP Drausio	6,96%	6,96%	1.001	1.319	1.001	1.319
SCP Anhaia II	-	9,98%	-	1.306	-	1.306
SCP Fundo Cunha Horta	7,16%	7,16%	2.033	2.120	2.033	2.120
SCP Roque Petroni	8,97%	10,29%	2.921	4.439	2.921	4.439
SCP Tapari	4,58%	4,58%	866	972	866	972
SCP Brito	2,99%	2,99%	567	525	567	525
SCP Roque Petroni 4 - Tribu	4,98%	4,98%	-	-	2.365	3.041
SCP Drausio-Neyda	0,97%	0,97%	569	562	569	562
SCP - Borges I	5,24%	5,24%	881	1.126	881	1.126
SCP - Borges I - Aguassanta	12,05%	12,05%	-	-	14.430	14.479
<b>Total</b>			<b>8.838</b>	<b>12.369</b>	<b>25.633</b>	<b>29.889</b>
Circulante			5.386	7.273	8.955	11.444
Não circulante			3.452	5.096	16.678	18.445

As Sociedades em Conta de Participação (SCPs) são acordos entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no Art. 991 do Código Civil. Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os valores recebidos pelas vendas de unidades imobiliárias, descontados principalmente dos impostos.

Ao final de 30 de junho de 2022 o saldo registrado, como não circulante, de débitos com terceiros possui a seguinte expectativa de realização:

Vencimento	Controladora	Consolidado
2023	3.452	5.108
2024	-	11.570
<b>Total</b>	<b>3.452</b>	<b>16.678</b>

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**11. Adiantamentos de clientes**

Descrição	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Antecipações de parcelas - venda de imóveis	104.784	89.719
Antecipações de parcelas - serviços prestados	1.531	483
Permuta física de terrenos	217.729	179.729
<b>Total</b>	<b>324.044</b>	<b>269.931</b>
Circulante	158.749	145.707
Não circulante	165.295	124.224

O saldo de adiantamentos de clientes referente as permutas físicas possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Saldo
2023	68.812
2024	33.401
2025	42.836
2026	18.022
2027	2.224
	<b>165.295</b>

Os Adiantamentos de clientes, originados pela permuta física a valor justo na compra de terrenos, serão reconhecidos ao resultado mediante o mesmo critério contábil de reconhecimento das receitas de vendas com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o andamento físico da obra.

**12. Contas correntes de consórcios**

Ativo	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Consórcio Bela Vista - Jardins	-	3.948
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3.948</b>
Circulante	-	2.244
Não circulante	-	1.704

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**12. Conta corrente consórcios--Continuação**

Passivo	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Consórcio Freguesia do Ó	4.935	5.813
Consórcio Perdizes	10.475	14.396
Consórcio Ipiranga	12.154	17.045
Consórcio Vila Mascote	15.671	15.693
<b>Total</b>	<b>43.235</b>	<b>52.947</b>
Circulante	35.427	31.529
Não circulante	7.808	21.418

A participação de custo e receita nos consórcios se dá conforme quadro abaixo:

Consórcio	Companhia Terrenista	%Receita		%Custo	
		30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Consórcio Freguesia do Ó	Mitre I Empreendimento Ltda	89,45%	89,45%	88,84%	88,42%
Consórcio Perdizes	Mitre Ministro de Godói	75,00%	75,00%	65,93%	65,40%
Consórcio Ipiranga	Mitre P Empreendimento Ltda.	80,01%	80,01%	74,81%	74,21%
Consórcio Vila Mascote	Mitre D Empreendimento Ltda.	85,98%	85,98%	79,44%	78,75%

A Companhia possui participação em consórcios, os quais foram constituídos com os seus parceiros para o desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários residenciais. Todos os consórcios possuem dois consorciados, sendo um deles líder e incorporador e o outro investidor (terrenista). A contribuição, no início dos projetos, é do consorciado terrenista, uma vez que a obra se inicia alguns meses após o lançamento. A Companhia (Incorporadora) possui a obrigação de contribuir junto ao consórcio com os gastos referentes à obra. O saldo de contas correntes dos consórcios se equalizará à medida em que a incorporadora realizar os seus respectivos gastos.

**13. Provisões**a) Provisões para garantia de obras

	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
<b>Saldo inicial</b>	<b>4.326</b>	<b>5.649</b>
(+) Adições	1.776	2.439
(-) Pagamentos	(460)	(912)
(-) Reversões	(196)	(2.833)
Provisão para distrato	(11)	(17)
<b>Saldo final</b>	<b>5.435</b>	<b>4.326</b>
Circulante	1.876	1.231
Não circulante	3.559	3.095

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**13. Provisões--Continuação**b) Provisão para demandas judiciais*Causas classificadas como de perda provável*

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base nas experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	Previdenciário	Previdenciário	Cível	Total
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	8.012	8.533	133	8.666
(+) Adições	155	531	12	543
(-) Reversão	(123)	(123)	(102)	(225)
<b>Saldo em 30/06/2022</b>	<b>8.044</b>	<b>8.941</b>	<b>43</b>	<b>8.984</b>

- Previdenciários: ações relacionadas a vínculo empregatício por funcionários de empreiteiros que prestaram serviços nas obras da Companhia e também funcionários da Companhia.
- Cíveis: ações relativas a pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas.

Existem processos judiciais de natureza cível em que as probabilidades de perda são consideradas “possíveis” pelos seus assessores legais e, portanto, não foram registradas nas informações trimestrais da Companhia, conforme demonstramos a seguir:

	<u>Consolidado</u>
	<u>Cível</u>
Saldo em 31/12/2021	2.697
Saldo em 30/06/2022	4.187

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 14. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações trimestrais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações trimestrais:

Empreendimentos em Construção	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
<b>(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas</b>		
Promitentes	2.039.112	1.671.425
Permutas	247.393	223.967
<b>(a) Receita de Vendas Contratadas</b>	<b>2.286.505</b>	<b>1.895.392</b>
<b>(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas</b>	<b>1.488.104</b>	<b>1.144.146</b>
<b>Receita de Vendas a Apropriar (a-b)</b>	<b>798.401</b>	<b>751.246</b>
<b>(ii) Receita indenização por distratos</b>	<b>1.290</b>	<b>1.501</b>
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para o reconhecimento de receita</b>	<b>5.514</b>	<b>8.474</b>
<b>(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em construção:</b>		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.440.512	1.179.960
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(941.748)	(718.280)
Encargos financeiros apropriados	(13.009)	(6.755)
(c) Distratos - custos de construção	3.321	5.228
Distratos - encargos financeiros	52	91
<b>Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b-c)</b>	<b>495.443</b>	<b>456.452</b>
<b>Driver Cl/CO (sem encargos financeiros)</b>	<b>65,61%</b>	<b>61,32%</b>
<b>(v) Custo Orçado a Apropriar em Estoque</b>		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	751.761	766.205
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(311.100)	(300.470)
Encargos financeiros apropriados	(1.980)	(839)
<b>Custo Orçado a Apropriar em Estoque sem encargos financeiros (a+b)</b>	<b>440.661</b>	<b>465.735</b>

(\*) As receitas de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita referem-se a clientes que não possuem a garantia ou perspectiva que irão honrar com os valores dos imóveis comprados.

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 14. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos--Continuação

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzida de distratos, bem como está líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, bem como não contemplam a provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida em que a obra evolui.

#### 15. Patrimônio líquido

##### a) Capital social

Em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia, líquido de custo de emissão de ações, era de R\$959.492.743 e está representado por 105.774.820 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas como segue:

	Quantidade de ações 2022	% 2022	Quantidade de ações 2021	% 2021
Jorge Mitre – Espólio	3.459.090	3,27%	3.460.090	3,27%
Fabício Mitre	24.428.372	23,09%	24.428.372	23,09%
Mitre Partners Participações S.A.	4.052.939	3,83%	4.052.939	3,83%
Star Mitre Empreendimentos e Participações Ltda.	21.055.265	19,91%	21.055.265	19,91%
Ações em Circulação	52.779.154	49,90%	52.778.154	49,90%
	<b>105.774.820</b>	<b>100,00%</b>	105.774.820	100,00%

A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social até o limite de 200.000.000 de ações ordinárias.

Pela ocasião da oferta pública, a Companhia incorreu em gastos de captação relacionados a comissões dos bancos estruturadores, advogados, auditores, taxas de registro e outros. Esses gastos totalizaram R\$55.331 e foram contabilizados no patrimônio líquido.

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 15. Patrimônio líquido--Continuação

##### b) Destinação dos lucros e política de dividendos

O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual determinado do lucro líquido da Companhia, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nos termos do Estatuto Social atualmente em vigor, pelo menos 25% do lucro líquido apurado no exercício social anterior deverá ser distribuído como dividendo obrigatório. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social, o decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal e o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

Em 16 de março de 2022 foi pago o montante de R\$10.661 a título de dividendos intercalares, aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de fevereiro de 2022.

Em reunião do Conselho de Administração de 13 de maio de 2022 foi aprovada a proposta de distribuição de dividendos intercalares complementar, com base no resultado líquido do 1º trimestre de 2022, no valor de R\$7.030, pagos em 27 de maio de 2022.

##### c) Reservas

###### i) *Reserva legal*

A Reserva legal é constituída de 5% do lucro líquido do exercício, até o limite de 20% do capital social, podendo ser facultativa caso o saldo dessa reserva, acrescido da reserva de capital, exceda 30% do capital social. Para o período findo em 30 de junho de 2022, não houve constituição de reserva (em 31 de dezembro de 2021 a Companhia tinha saldo de reserva legal no montante de R\$5.230)

###### ii) *Reserva estatutária de lucros*

O percentual remanescente do lucro líquido poderá ser destinado para a formação da "Reserva Estatutária de Lucros", que tem por finalidade e objetivo reforçar o capital de giro da Companhia e o desenvolvimento de suas atividades, observado que seu saldo, somado aos saldos de outras reservas de lucros, excetuadas reservas para contingência, reservas de incentivos fiscais e reservas de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o montante de 100% (cem por cento) do capital social. Uma vez atingido esse limite, a Assembleia Geral deliberará, nos termos do artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações, sobre o excesso, devendo aplicá-lo na integralização, no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**15. Patrimônio líquido--Continuação**iii) *Reserva de capital*

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, a Companhia constituiu reserva para fazer frente ao plano de remuneração baseado em ações no montante de R\$2.725 (R\$5.304 em 31 de dezembro de 2021).

**16. Receita operacional líquida**

A composição consolidada da receita operacional líquida é demonstrada como segue:

Descrição	Consolidado			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
Receita de imóveis vendidos	188.409	334.566	170.431	249.784
Reversão (Provisão) para distrato	1.178	(2.411)	(4.737)	(4.682)
Ajuste a valor presente	(2.598)	(5.191)	(1.251)	(702)
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(3.583)	(6.385)	(2.997)	(4.534)
Receita de indenização por distrato	555	1.290	299	609
	<b>183.961</b>	<b>321.869</b>	161.745	240.475
Receita de intermediação imobiliária	730	1.313	555	1.147
Receita de locação	617	617	-	-
Receita de serviços prestados	-	140	215	1.783
Receita de construção - CPC 47 (a)	-	-	2.226	6.681
Impostos incidentes sobre serviços prestados e locação	(69)	(165)	(78)	(353)
	<b>1.278</b>	<b>1.905</b>	2.918	9.258
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>185.239</b>	<b>323.774</b>	164.663	249.733

(a) A MJF Construções Ltda. presta serviços de construção para empresas controladas pelo Fundo de Investimento em Participações Share Student Living - Multi Estratégia ("FIP Share"), que deixou de ser coligada da Companhia em agosto de 2020.

## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

## 17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 30 de junho de 2022 e 2021 estão apresentados abaixo:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/04/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/04/2021 a 30/06/2021	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
<b>Custos e despesas por função</b>								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-	-	(131.106)	(222.442)	(107.572)	(165.248)
Despesas gerais e administrativas	(19.728)	(38.529)	(17.322)	(32.636)	(22.736)	(44.759)	(19.844)	(36.951)
Despesas comerciais	(595)	(2.167)	(456)	(722)	(20.328)	(33.521)	(15.559)	(26.556)
	<b>(20.323)</b>	<b>(40.696)</b>	<b>(17.778)</b>	<b>(33.358)</b>	<b>(174.170)</b>	<b>(300.722)</b>	<b>(142.975)</b>	<b>(228.755)</b>
<b>Custos dos imóveis vendidos</b>								
Custos com imóveis vendidos	-	-	-	-	(114.885)	(198.044)	(92.392)	(139.945)
Custo com permutas	-	-	-	-	(10.061)	(17.021)	(13.574)	(18.667)
Provisão (reversão) de provisão para garantia de obra	-	-	-	-	(954)	(1.580)	(519)	1.596
Custo com encargos financeiros	-	-	-	-	(3.903)	(6.490)	(1.419)	(2.288)
Provisão para distratos	-	-	-	-	(1.098)	1.061	3.094	2.787
Custo dos serviços vendidos	-	-	-	-	(205)	(368)	(2.762)	(8.731)
	-	-	-	-	<b>(131.106)</b>	<b>(222.442)</b>	<b>(107.572)</b>	<b>(165.248)</b>
<b>Despesas gerais e administrativas</b>								
Pessoal	(10.990)	(21.320)	(10.273)	(19.465)	(11.837)	(22.849)	(11.217)	(20.994)
Serviços de terceiros	(3.567)	(6.348)	(2.555)	(4.665)	(4.672)	(8.202)	(2.970)	(5.463)
Remuneração de Administradores	(2.051)	(4.080)	(1.929)	(3.858)	(2.051)	(4.080)	(1.929)	(3.858)
Depreciação e amortização	(1.078)	(2.225)	(763)	(1.431)	(1.646)	(3.361)	(1.349)	(2.425)
Administrativas	(645)	(1.831)	(340)	(847)	(1.133)	(3.542)	(917)	(1.841)
Remuneração baseada em ações	(1.397)	(2.725)	(1.462)	(2.370)	(1.397)	(2.725)	(1.462)	(2.370)
	<b>(19.728)</b>	<b>(38.529)</b>	<b>(17.322)</b>	<b>(32.636)</b>	<b>(22.736)</b>	<b>(44.759)</b>	<b>(19.844)</b>	<b>(36.951)</b>
<b>Despesas comerciais</b>								
Despesas com propaganda e publicidade	(595)	(2.167)	(456)	(722)	(10.011)	(18.388)	(7.033)	(12.323)
Despesas com plantão de vendas	-	-	-	-	(10.317)	(15.133)	(8.526)	(14.233)
	<b>(595)</b>	<b>(2.167)</b>	<b>(456)</b>	<b>(722)</b>	<b>(20.328)</b>	<b>(33.521)</b>	<b>(15.559)</b>	<b>(26.556)</b>

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**18. Outras despesas e receitas operacionais**

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
Despesas tributárias	(1)	(52)	-	-	(157)	(211)	-	-
Ganho/(perda) com investimento	555	3.614	(163)	(78)	555	3.614	(163)	(78)
Resultado de SCP's	-	-	-	-	(65)	(517)	(1.253)	(1.762)
Provisão para demandas judiciais	112	(32)	(96)	(124)	(43)	(318)	(43)	(10)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	-	-	-	-	(86)	(116)	(97)	(80)
Outras (despesas) e receitas	-	-	522	119	(862)	(859)	70	(457)
<b>Total</b>	<b>666</b>	<b>3.530</b>	<b>263</b>	<b>(83)</b>	<b>(658)</b>	<b>1.593</b>	<b>(1.486)</b>	<b>(2.387)</b>

## Notas Explicativas



## Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

## 19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras no período findo em 30 de junho de 2022 e 2021 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
<b>Receitas financeiras</b>								
Receita de aplicação financeiras	6.026	10.215	4.907	7.741	8.578	14.541	5.604	8.773
Ganho na operação de Swap (a)	-	-	-	663	-	-	-	665
Outras receitas financeiras	-	1	-	2	2.132	3.454	393	879
	<b>6.026</b>	<b>10.216</b>	4.907	8.406	<b>10.710</b>	<b>17.995</b>	5.997	10.317
<b>Despesas financeiras</b>								
Juros com financiamentos	(188)	(188)	(52)	(134)	(567)	(1.052)	(208)	(425)
Juros sobre arrendamento mercantil	(16)	(36)	(66)	(87)	(36)	(80)	(105)	(149)
Perda estimada na operação de Swap (a)	(9.854)	(19.005)	(1.375)	(13.687)	(9.854)	(19.005)	(1.375)	(13.687)
Despesas bancárias	(31)	(39)	(30)	(45)	(166)	(279)	(102)	(185)
Outras despesas financeiras	(203)	(324)	(66)	(183)	(369)	(772)	(117)	(272)
	<b>(10.292)</b>	<b>(19.592)</b>	(1.589)	(14.136)	<b>(10.992)</b>	<b>(21.188)</b>	(1.907)	(14.718)
<b>Total</b>	<b>(4.266)</b>	<b>(9.376)</b>	3.318	(5.730)	<b>(282)</b>	<b>(3.193)</b>	4.090	(4.401)

- (a) Em 13 de maio de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a celebração de um ou mais contratos de troca de resultados de fluxos financeiros futuros (total Equity return swap) de liquidação financeira, tendo por referência ações de emissão da Companhia, conforme regulamentação aplicável. A liquidação dos referidos contratos e renovação por mais 18 meses, ocorreu em 12 de novembro de 2021. O objetivo principal da renovação de referida operação pela Companhia é de manter a valorização das ações face à depreciação na cotação das mesmas que, na opinião da administração, não reflete os valores reais da Companhia. Os contratos permitirão à Companhia receber a variação de preço relacionado às ações de sua emissão negociadas em bolsa (ponta ativa) e, em contrapartida, será pago o valor de CDI + 1,5% sobre o valor dos contratos, desde a celebração até a liquidação (ponta passiva). A ponta passiva está garantida através de uma aplicação de LFTs, até o limite do valor de ações, no valor da data da compra.

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 20. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

- Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;
- Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber);
- Risco de liquidez - possibilidade da Companhia não ter capacidade de honrar com suas obrigações;
- Risco operacional - devido a complexidade da operação em que a Companhia está inserida;
- Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas.
- Risco de variação de preço de mercado.

A administração da Companhia reitera que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Companhia. É política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. Os indexadores condicionados às aplicações financeiras são o CDI e a Selic (no caso das LFTs). Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da Taxa Referencial (TR). A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 20. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Risco de crédito--Continuação

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno.

c) Risco de liquidez

Nas controladas da Companhia, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos.

d) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à Administração. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações;
- Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**20. Instrumentos financeiros--Continuação**d) Risco operacional--Continuação

- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

e) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC e IGP-M) e variação de taxa de juros (CDI/SELIC, pela similaridade dos índices e TR). Com base na projeção de CDI divulgada pelo Banco Central do Brasil através do boletim Focus, as projeções para INCC do Banco Itaú e cotações de ações de acordo com a B3, a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para o CDI e a expectativa que o Itaú tem para o INCC, sendo que segue o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	6,88%	10,31%	13,75%	17,19%	20,63%
INCC	5,88%	8,81%	11,75%	14,69%	17,63%
TR	0,29%	0,44%	0,58%	0,73%	0,87%
IGP-M	6,21%	9,31%	12,41%	15,51%	18,62%
Cotação ação - B3 (*)	2,07	3,11	4,14	5,18	6,21

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	30/06/2022	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	114,112	7,845	11,768	15,690	19,613	23,536
INCC	477,553	28,056	42,084	56,112	70,141	84,169
TR	(151,155)	(438)	(658)	(877)	(1,096)	(1,315)
IGP-M	45,022	2,794	4,190	5,587	6,984	8,381
Cotação ação - B3	(16,938)	(26,735)	(21,836)	(16,938)	(12,040)	(7,142)
Sem indexador	4,432	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>473,026</b>	<b>11,522</b>	<b>35,548</b>	<b>59,574</b>	<b>83,602</b>	<b>107,629</b>

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**20. Instrumentos financeiros--Continuação**e) Análise de sensibilidade--Continuação

	Nota	30/06/2022	CDI	INCC	TR	IGPM	Valor ação	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa	3.a	198.852	195.698	-	-	-	-	3.154
Caixa restrito	3.b	50.038	50.038	-	-	-	-	-
Contas a receber	4	527.728	-	477.553	-	48.897	-	1.278
<b>Total ativos com riscos financeiros</b>		<b>776.618</b>	<b>245.736</b>	<b>477.553</b>	<b>-</b>	<b>48.897</b>	<b>-</b>	<b>4.432</b>
Empréstimos	8	(281.066)	(129.557)	-	(151.155)	(354)	-	-
Operação de swap - ponta passiva		(19.005)	(2.067)	-	-	-	(16.938)	-
Passivos de arrendamento		(3.521)	-	-	-	(3.521)	-	-
<b>Total passivos com riscos financeiros</b>		<b>(303.592)</b>	<b>(131.624)</b>	<b>-</b>	<b>(151.155)</b>	<b>(3.875)</b>	<b>(16.938)</b>	<b>-</b>
<b>Total ativos e passivos com riscos financeiros</b>		<b>473.026</b>	<b>114.112</b>	<b>477.553</b>	<b>(151.155)</b>	<b>45.022</b>	<b>(16.938)</b>	<b>4.432</b>

*Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros*

Os valores de mercado, informados em 30 de junho de 2022, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia.

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 20. Instrumentos financeiros--Continuação

##### e) Análise de sensibilidade--Continuação

*Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação*

	Nível da hierarquia	30/06/2022	31/12/2021
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (aplicação financeira), aplicações financeiras e capital return equity Swap	2 (a)	248.890	283.603

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercado.

##### f) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas.

O endividamento em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021 de acordo com as informações trimestrais consolidadas, podem ser assim sumariados:

	30/06/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (Nota Explicativa nº 8)	280.712	106.185
Cessão de recebíveis (Notas Explicativas nº 4 e nº 8)	354	343
Caixa e equivalentes de caixa (Nota Explicativa nº 3.a)	(198.852)	(115.525)
Aplicações financeiras	-	(109.631)
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	(50.038)	(53.568)
Dívida líquida (*)	32.176	(172.196)
Total do patrimônio líquido	984.995	987.810
Endividamento - %	3,27%	-17,43%

(\*) Os passivos de arrendamento não são considerados pela Companhia na mensuração da dívida líquida.

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 20. Instrumentos financeiros--Continuação

##### g) Classificação dos instrumentos financeiros

###### Controladora

	30/06/2022			31/12/2021		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa nº 3.a)	-	120.510	120.510	-	50.349	50.349
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3.b)	-	50.038	50.038	-	53.568	53.568
Aplicações financeiras	-	-	-	-	109.631	109.631
Outros ativos	3.424	-	3.424	6.514	-	6.514
Fornecedores	922	-	922	2.432	-	2.432
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 8)	129.557	-	129.557	-	-	-
Contas a pagar (partes relacionadas Nota Explicativa nº 6)	16.946	-	16.946	9.943	-	9.943
Outros débitos com terceiros SCPs (Nota Explicativa nº 10)	8.838	-	8.838	12.369	-	12.369
Outros passivos	16.141	-	16.141	2.771	-	2.771

###### Consolidado

	30/06/2022			31/12/2021		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa, equivalentes (Nota Explicativa nº 3a)	-	198.852	198.852	-	115.525	115.525
Caixa restrito (Nota Explicativa nº 3b)	-	50.038	50.038	-	53.569	53.569
Aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 3c)	-	-	-	-	109.631	109.631
Contas a receber (Nota Explicativa nº 4)	527.728	-	527.728	455.021	-	455.021
Outros ativos	18.880	-	18.880	9.907	-	9.907
Fornecedores	38.685	-	38.685	35.284	-	35.284
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 8)	281.066	-	281.066	106.528	-	106.528
Conta corrente de consórcio (Nota Explicativa nº 12)	43.235	-	43.235	52.947	-	52.947
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa nº 10)	25.633	-	25.633	29.889	-	29.889
Outros passivos	21.117	-	21.117	51.428	-	51.428

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**20. Instrumentos financeiros--Continuação**g) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

A Administração considera que os valores contábeis dos ativos e passivos financeiros acima descritos se aproximam dos seus valores justos. Adicionalmente, a determinação do valor justo dos ativos e passivos financeiros apresentam termos e condições padrão, são negociados em mercados ativos e determinados com base nos preços observados nesses mercados (categoria nível 2).

h) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 30 de junho de 2022, o fluxo de caixa contratual das obrigações e os vencimentos destas obrigações eram de:

<b>Em 30 de junho de 2022</b>	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>de 1 a 5 anos</b>	<b>Mais de 5 anos</b>	<b>Total</b>
Fornecedores	<b>38.685</b>	-	-	<b>38.685</b>
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 8)	<b>81.605</b>	<b>70.656</b>	<b>128.805</b>	<b>281.066</b>
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa nº 10)	<b>8.955</b>	<b>16.678</b>	-	<b>25.633</b>
Passivos de arrendamento	<b>1.196</b>	<b>2.325</b>	-	<b>3.521</b>
	<b>130.441</b>	<b>89.659</b>	<b>128.805</b>	<b>348.905</b>

<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>de 1 a 5 anos</b>	<b>Mais de 5 anos</b>	<b>Total</b>
Fornecedores	35.284	-	-	35.284
Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº 8)	95.435	11.093	-	106.528
Outros débitos com terceiros (Nota Explicativa nº 10)	11.444	18.445	-	29.889
Passivos de arrendamento	1.942	2.854	-	4.796
	144.105	32.392	-	176.497

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 21. Compromissos

##### Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamento dos compromissos serão definidos tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 30 de junho de 2022, referidos compromissos totalizam R\$ 383.079 (R\$486.762 em 31 de dezembro de 2021), sendo R\$244.033 em dinheiro e R\$139.046 em permuta (respectivamente R\$302.579 e R\$184.183 em 31 de dezembro de 2021).

##### Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado de desembolso referente aos empreendimentos em curso em 30 de junho de 2022 são de R\$248.094 para o período de 1º. de junho até 31 de dezembro de 2022, R\$460.032 para 2023, R\$240.164 para 2024 e R\$32.291 para 2025 (em 31 de dezembro de 2021 R\$405.766 para 2022, R\$402.032 para 2023, R\$188.190 para 2024 e R\$9.442 para 2025).

##### Compromisso com arrendamentos

Em 30 de junho de 2022 a Mitre possuía R\$3.521 em compromissos com arrendamentos (R\$4.796 em 31 de dezembro de 2021), relacionados exclusivamente aos imóveis alugados pela Companhia. Esses compromissos de arrendamento estão contabilizados conforme a prática contábil vigente.

#### 22. Lucro (prejuízo) por ação

O lucro (prejuízo) por ações é calculado mediante a divisão do lucro (prejuízo) atribuível aos sócios da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos períodos. A média ponderada de ações é calculada com base nos exercícios nos quais as ações estavam em circulação.

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 22. Lucro por ação--Continuação

O Lucro por ações é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos sócios da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos períodos nos quais as ações estavam em circulação.

##### Cálculo lucro básico e diluído por ação

A Companhia realizou suas análises para conclusão do impacto do plano de opções de empregados no cálculo do lucro diluído levando em consideração a orientação do pronunciamento técnico CPC 41, que determina que as opções de ações de empregados baseadas no desempenho devem ser tratadas como ações emissíveis sob condição porque a sua emissão está sujeita à satisfação das condições especificadas, além do decorrer do tempo e prevê que, se as condições não forem satisfeitas, o número de ações emissíveis sob condição (contingentes) incluídas no cálculo do resultado diluído por ação deve basear-se no número de ações que seriam emissíveis se o fim do período fosse o final do período de contingência. Com base em tais análises, a Companhia concluiu que para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2022 as opções de empregados não apresentam efeitos diluidores, uma vez que até essa data as obrigações de desempenho atreladas ao final do período de contingência não foram satisfeitas.

Além disso, a Companhia não possui outras dívidas conversíveis em ações ou outros instrumentos potencialmente diluidores, dessa forma, o lucro diluído por ação é igual ao lucro básico por ação.

	Controladora e Consolidado			
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
<b><u>Lucro básico por ação</u></b>				
Lucro líquido do período	5.619	13.776	21.214	9.525
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação	105.774.820	105.774.820	105.774.820	105.774.820
<b>Lucro básico por ação (a)</b>	<b>0,05312</b>	<b>0,13024</b>	0,20056	0,09005

(a) Valores expressos em Reais.

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de junho de 2022, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia

Obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

b) Seguro de responsabilidade civil geral e de administradores

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

<u>Resumo de seguro por modalidade</u>	<u>Cobertura</u>
Risco de engenharia (a)	738.155
Seguro de responsabilidade civil geral (a)	136.504
<b>Total</b>	<b>874.659</b>

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre julho/2022 e abril/2023.

#### 24. Benefícios a empregados

Plano de opções de ações

Em reunião do Conselho de Administração, realizada em 28 de julho de 2020, foi aprovado o 1º Programa de Remuneração em Opções de Compra de Ações no âmbito do Plano de Remuneração em Opção de Compra de Ações ("Plano"), aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 30 de abril de 2020, na qual foi definido o limite de outorga de 6.716.096 ações. Em 3 de Agosto de 2020 foram outorgadas 6.400.862 ações e em 22 de março de 2021 foram outorgadas 1.151.150 ações.

Como instrumento de incentivo de longo prazo e retenção, o objetivo do Plano é permitir o recebimento de Ações pelos Participantes outorgados pelo Conselho de Administração, observadas certas condições, como resultado das Opções outorgadas nos termos deste Plano, com vistas a: (i) atrair, compensar, reter e incentivar os Participantes a conduzirem os negócios da Companhia de maneira sustentável, dentro de limites apropriados de risco e alinhados com os interesses dos acionistas; e (ii) oferecer incentivo baseado em desempenho e incentivar os Participantes a contribuir e participar no sucesso da Companhia e suas Controladas.

## Notas Explicativas



### Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação  
30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

#### 24. Benefícios a empregados—Continuação

##### Plano de opções de ações--Continuação

O direito do Participante às opções outorgadas está atrelado às condições de performance, sendo as condições de performance não de mercado (i) o atingimento das metas individuais do participante ao longo do período de “vesting” e (ii) o atingimento das metas de performance da Companhia e, como condição de performance de mercado, (iii) cotação da ação maior ou igual ao preço alvo da ação na data de término do “vesting”, conforme condições previstas nos contratos de outorga de opções dos participantes.

O Plano, a ser liquidado em instrumentos patrimoniais, está submetido a um “vesting period” compreendido entre a data de outorga e 31 de dezembro de 2025 e foi contabilizado de acordo com a CPC 10 - Pagamento Baseado em Ações e seu correspondente IFRS 2, levando em conta o valor justo dos instrumentos patrimoniais na data de sua outorga, o qual é calculado considerando o efeito das condições de performance de mercado determinadas no plano.

Na determinação do valor justo das opções de ações, foram utilizadas as seguintes premissas econômicas:

	<u>1º Outorga</u>	<u>2º Outorga</u>
Data da outorga	03/08/2020	22/03/2021
Volatilidade do preço de ação	51,90%	53,57%
Taxa de juros livre de risco	5,86%	7,84%
“Vesting period” (anos)	5,43	4,78
Número de ações outorgadas	6.400.862	1.151.150
Média ponderada do Valor justo/ação (R\$) na data da outorga	8,98	6,84

##### Movimentação durante o período

	<u>30/06/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo Inicial	<b>6.614.450</b>	6.400.862
2º Outorga	-	1.151.150
Outorgas canceladas (*)	<b>(228.912)</b>	(937.562)
Saldo final	<b>6.385.538</b>	6.614.450

(\*) O regulamento do plano prevê que, caso haja saída voluntária do participante, este perderá o direito total das opções outorgadas, uma vez que a obrigação de performance não foi atingida.

##### Despesa do período

A despesa contabilizada corresponde ao valor justo do respectivo instrumento financeiro, calculado na data da outorga, com base no método de Monte Carlo, registrado em uma base “pro rata temporis”, durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do período findo em 30 de junho de 2022, a Companhia reconheceu despesa de R\$2.725 (R\$2.370 no período findo em 30 de junho de 2021).

**Notas Explicativas****Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais--Continuação

30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

**25. Transações que não afetam caixa**

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, a Companhia teve transações que não afetaram caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Investimento por aquisição de controle</b>		
Contas a receber	-	1.622
Imóveis a comercializar	<b>17.663</b>	(22.942)
Adiantamentos	<b>(95)</b>	-
Crédito entre consorciadas	-	1.465
Tributos a recuperar	-	1
Outros ativos	-	1.158
Fornecedores	<b>(30)</b>	9
Adiantamento de cliente (dação)	<b>(9.097)</b>	7.078
Tributos a recolher	<b>(1)</b>	(48)
Distratos a pagar	-	(63)
Outros Passivos	-	(201)
Provisão de impostos diferidos	-	(108)
Débito entre consorciadas	<b>(4.155)</b>	(42)
Provisão para contingência	<b>(1)</b>	(4)
	<b>4.284</b>	(12.075)
<b>Cessão de créditos de recebíveis</b>		
Empréstimos e financiamentos	<b>11</b>	43
Contas a receber de clientes	<b>(11)</b>	(43)

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.  
São Paulo - SP

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

### Ênfase

Reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias

individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de agosto de 2022.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP034519/O-6

Cezar Augusto Ansoain de Freitas  
Contador CRC-1SP246234/O-0

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Informações Trimestrais individuais e consolidadas para o período findo em 30 de junho de 2022, da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes aos períodos apresentados.

São Paulo, 11 de agosto de 2022

Rodrigo Coelho Cagali  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre  
Diretor Presidente

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com a revisão e o relatório de revisão do auditor independente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S relativas as Informações trimestrais individuais e consolidadas da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., para o período findo em 30 de junho de 2022.

São Paulo, 11 de agosto de 2022

Rodrigo Coelho Cagali  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Fabricio Mitre  
Diretor Presidente